

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 24.03.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+7 LA STRADA CIREAȘOV -(NR. CAD: 62141) SI D+P+5 LA STRADA PROF. ALEXE MARIN (NR. CAD. :55670), ÎMPREJMUIRI TERENURI ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA EXECUȚIEI”, cu amplasament in STR. CIREAȘOV, NR.2, NR. 27, respectiv, STRADA PROF. ALEXE MARIN, NR. 23, MUN.SLATINA, JUD.OLT

Argumentare: În baza C.U. nr. 68 / 21.02.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C. VIORELELOR RESIDENCE SI TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+7 LA STRADA CIREAȘOV -(NR. CAD: 62141) SI D+P+5 LA STRADA PROF. ALEXE MARIN (NR. CAD. :55670), ÎMPREJMUIRI TERENURI ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA EXECUȚIEI”, cu amplasament in STR. CIREAȘOV, NR.2, NR. 27, respectiv, STRADA PROF. ALEXE MARIN, NR. 23, MUN.SLATINA, JUD.OLT

În perioada: 24.03.2025 – 02.04.2025.

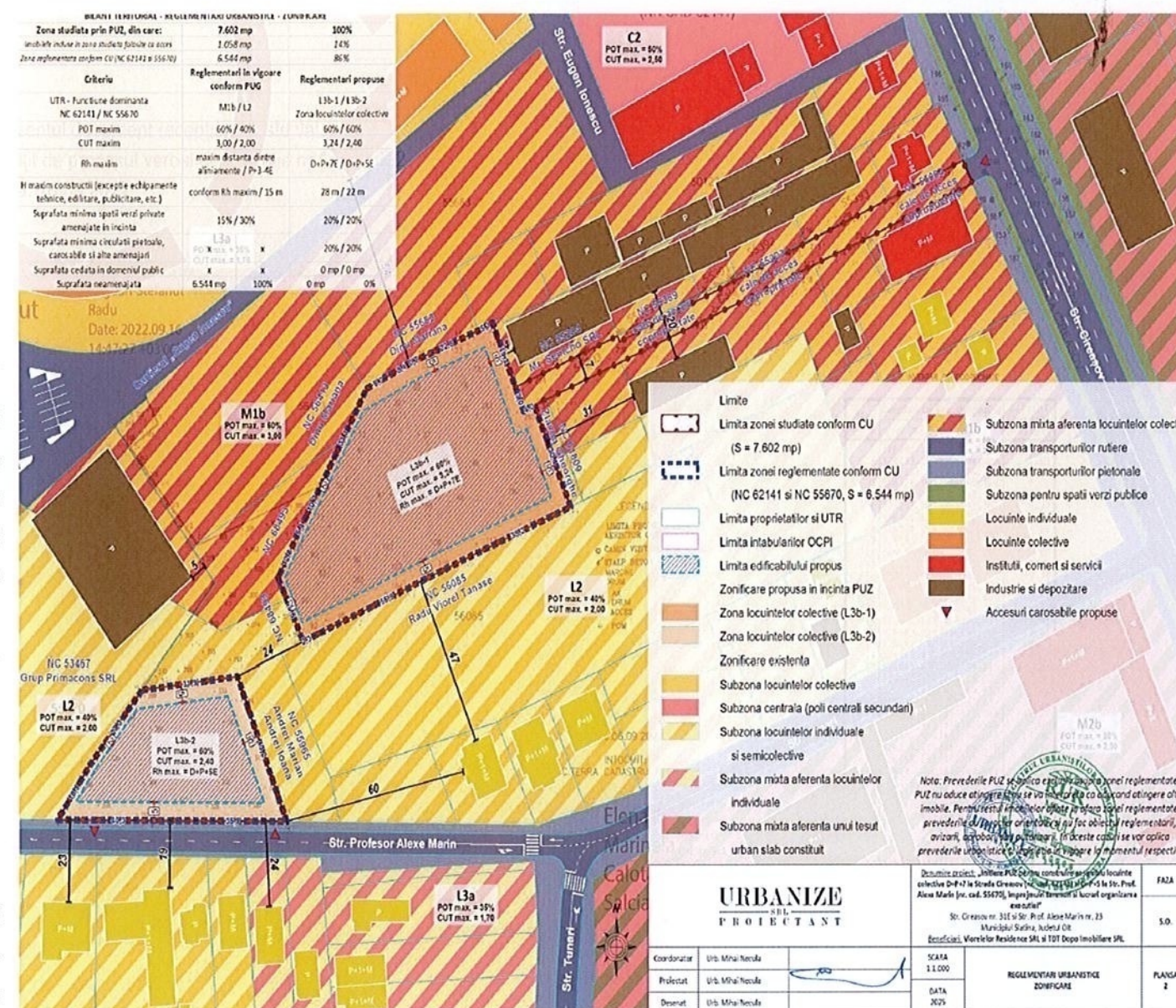
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ și eliberării Avizului de oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat în termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 24.03.2025- 02.04.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 01.09.2025– 15.09.2025.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.



VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT

***INIȚIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINȚE COLECTIVE D+P+7 LA STRADA CIREAȘOV
(NR. CAD.: 62141) ȘI D+P+5 LA STR. PROF. ALEXE
MARIN (NR. CAD.: 55670), ÎMPREJMUIRI TERENURI
ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA EXECUȚIEI***

STR. CIREAȘOV NR. 31E ȘI PROF. ALEXE MARIN NR. 23

MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

FEBRUARIE 2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT

INIȚIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+7 LA STRADA CIREAȘOV (NR. CAD.: 62141) ȘI D+P+5 LA STR. PROF. ALEXE MARIN (NR. CAD.: 55670), ÎMPREJMUIRI TERENURI ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA EXECUȚIEI

STR. CIREAȘOV NR. 31E ȘI PROF. ALEXE MARIN NR. 23
MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

Beneficiari

Viorelelor Residence S.R.L.

Intrarea Doaga nr. 8, Municipiul Pitești, Județul Argeș
CUI RO41501238, J3/83/14.01.2021

TDT Dopo Imobiliare S.R.L.

Intrarea Doaga nr. 8, Municipiul Pitești, Județul Argeș
CUI RO35871066, J3/634/28.03.2016

Proiectant urbanism

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Studiu de oportunitate

Revizia

Februarie 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIARI

VIORELELOR RESIDENCE S.R.L.**TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L.**

CERTIFICAT DE URBANISM

68/21.02.2025

PROJECTANT GENERAL

URBANIZE S.R.L.

COORDONATOR

URB. MIHAI NECULA

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

REVIZIA

FEBRUARIE 2025

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ

Piese desenate

- | | |
|---|----------------|
| • 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan | scara 1:5.000 |
| • 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta militară | scara 1:25.000 |
| • 0.3. Încadrare în PUG Municipiul Slatina
aprobat prin HCL nr. 140/2016 | scara 1:5.000 |
| • 1. Situația existentă – Disfuncționalități | scara 1:1.000 |
| • 2. Reglementări urbanistice – Zonificare | scara 1:1.000 |
| • 3. Mobilare exemplificativă | scara 1:1.000 |
| • 4. Reglementări – Echipare edilitară | scara 1:1.000 |
| • 5. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1:1.000 |

Cuprins

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul PUZ	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	12
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor.....	14
2.6. Echipare edilitară	15
2.7. Probleme de mediu.....	15
2.8. Opțiuni ale populației	19
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	19
3.1. Concluziile studiilor de fundamentare	19
3.2. Prevederi ale PUG.....	21
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	22
3.4. Modernizarea circulației.....	22
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	26
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	30
3.7. Protecția mediului	32
3.8. Obiective de utilitate publică.....	35
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	35
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Slatina	35
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	36
5. ANEXE	37

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării
 - **„Inițiere PUZ pentru construire ansamblu locuințe colective D+P+7 la Strada Cireașov (nr. cad.: 62141) și D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad.: 55670), împrejurimi terenuri și lucrări organizarea execuției”**
- ❖ Amplasament
 - **Str. Cireașov nr. 31E și Prof. Alexe Marin nr. 23, Municipiul Slatina, Județul Olt**
- ❖ Beneficiari **Viorelelor Residence S.R.L. și TDT Dopo Imobiliare S.R.L.**
- ❖ Certificat de urbanism **68/21.02.2025 („CU”)**
- ❖ Proiectant general **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Faza **Studiu de Oportunitate**
- ❖ Revizia **Februarie 2025**

1.2. Obiectul PUZ

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire a unor locuințe colective pe imobilele situate în municipiul Slatina, Str. Cireașov nr. 31E și Prof. Alexe Marin nr. 23.

Zona studiată conform CU („Zona studiată”) este de 7.602 mp conform actelor de proprietate și se compune din imobilele aflate în (a) proprietatea privată a societăților Viorelelor Residence S.R.L. și TDT Dopo Imobiliare S.R.L. („Beneficiari”) – conform (i) Contractului de vânzare nr. 324/28.01.2022, identificat prin extrasul de carte funciară având Numărul Cadastral („NC”) 55670, situat în Str. Prof. Alexe Marin nr. 23 și (ii) Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 959/13.03.2020 și Actului de alipire nr. 2498/27.05.2020, identificat prin extrasul de carte funciară având NC 62141, situat în Str. Cireașov nr. 31E (fost nr. 2, nr. 27 – conform Certificatului de nomenclatură stradală și adresă nr. 39593/04.06.2020) și în (b) coproprietatea persoanelor fizice și juridice aferentă căii de acces dinspre Str. Cireașov.

Zona studiată include zona reglementată conform CU („Zona reglementată”) care este formată din imobilele aparținând beneficiarilor în suprafață cumulată de 6.544 mp (compusă din suprafețele de 2.050 mp aparținând Viorelelor Residence S.R.L. cu NC 55670 și de 4.494 mp aparținând TDT Dopo Imobiliare S.R.L. cu NC 62141). Această suprafață reprezintă zona reglementată conform CU și asupra căreia se aplică reglementările PUZ.

În zona studiată au fost incluse și imobilele care asigură accesul în Str. Cireașov și care deservește operatorii economici din partea de nord-est, respectiv NC 55203 și NC 55004, considerându-se oportună reglementarea acestor imobile drept cale de acces, așa cum este utilizată și în prezent. Asupra acestor imobile nu se propune schimbarea sau reîncadrarea

urbanistică, întrucât sunt imobile aflate în coproprietate având la momentul actual folosința stabilită și acceptată de către toate entitățile proprietare.

În cazul în care vor fi necesare operațiuni de actualizare cadastrală, iar suprafețele se vor actualiza în conformitate cu acestea, PUZ se va aplica pe valorile nou rezultate. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilelor se admite ca suprafețele să sufere actualizări, acestea nefiind de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

PUZ se aplică exclusiv asupra zonei reglementate („**Zona PUZ**”). PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celor incluse în zona reglementată. Pentru restul imobilelor aflate în afara zonei reglementate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

Prin Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) aferent viitoarei documentații de urbanism PUZ se vor stabili regulile de autorizare a lucrărilor de construire.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Municipiul Slatina („**PUG**”) aprobat prin H.C.L. nr. 140 din 25.05.2016;
- Certificatul de Urbanism nr. 68/21.02.2025 („**CU**”);
- Extrase de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Studiu rețele tehnico-edilitare;
- Plan topografic vizat OCPI;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarilor;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic – extras din CU

„Imobile situate în intravilanul municipiului Slatina, proprietar SC TDT Dopo Imobiliare SRL pentru imobilul cu nr. cad. 62141 și SC Vioarele Residence SRL pentru imobilul cu nr. cad. 55670. Nu sunt sarcini asupra imobilelor. Teren liber de construcții.”

„Propuneri circulații carosabile pe latura Nord-Est a imob. nr. cad.: 55670.

Regimul economic – extras din CU

„Folosința actuală a terenului – curți construcții, arabil.

Suprafață teren: 2050 mp (imobil nr. cad.: 55670), respectiv, 4494 mp (imobil nr. cad.: 62141). Zona A de impozitare.”

Regimul tehnic – extras din CU

„Zona funcțională conform PUG + RLU: UTR-M1b, L2 [...]

Prin PUG și RLU al mun. Slatina, imobilele se află situate parțial în zona cu funcțiuni mixte „M”, subzonă mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit. M1-UTR-M1b – funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective, parțial UTR L2: Locuințe individuale și

semi-colective cu regim mediu de înălțime (P+3-4 etaje) dispuse pe un parcellar fragmentat, adiacent sau în interiorul zonelor construite.”

„Spații libere și spații plantate-spațiu verde-15%. POT = 60%, CUT = 3. Accesul se va realiza din strada Cireașov conform prevederilor legale, cu respectarea Anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996, actualizată.”

„UTR L2 [...]

Spații libere și spații plantate: spațiile verzi – minim 30% din suprafața totală. POT max-40%, CUTmax-2. Accesul se va realiza din strada Prof. Alexe Marin cf. prevederilor legale pentru imobil nr. cad.: 55670.”

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea nord-estică a municipiului Slatina, în imediata vecinătate a Cartierului „Eugen Ionescu”, o zonă rezidențială dezvoltată recent în ultimii 15 ani. Caracterul zonei este unul ușor de tranzit, cu trecere dinspre zona industrială în partea de est spre zona rezidențială în partea de vest printr-o difuzie cu zona de prestări servicii. Zona este foarte bine irigată cu artere de circulație. În prezent, accesul se face din Str. Cireașov (arteră de circulație de categoria a II-a) prin calea de acces aparținând mai multor societăți și persoane fizice.

La nivelul anului 2005 se observă faptul că miezul cvartalului era un mare teren viran, o zonă tampon între platformele industriale din est și zona rezidențială colectivă din est, separate de Str. Cireașov și primul front de servicii de la stradă. De asemenea, se mai observă faptul că starea tehnică a străzilor de categoria a III-a (Str. Tunari și Str. Prof. Alexe Marin) era una provizorie, de pământ, acestea fiind recent modernizate. Aceste zone neconstruite aveau să fie propice unei dezvoltări rezidențiale, evidențiate în imaginile ce urmează.



Zona studiată la nivelul anului 2005

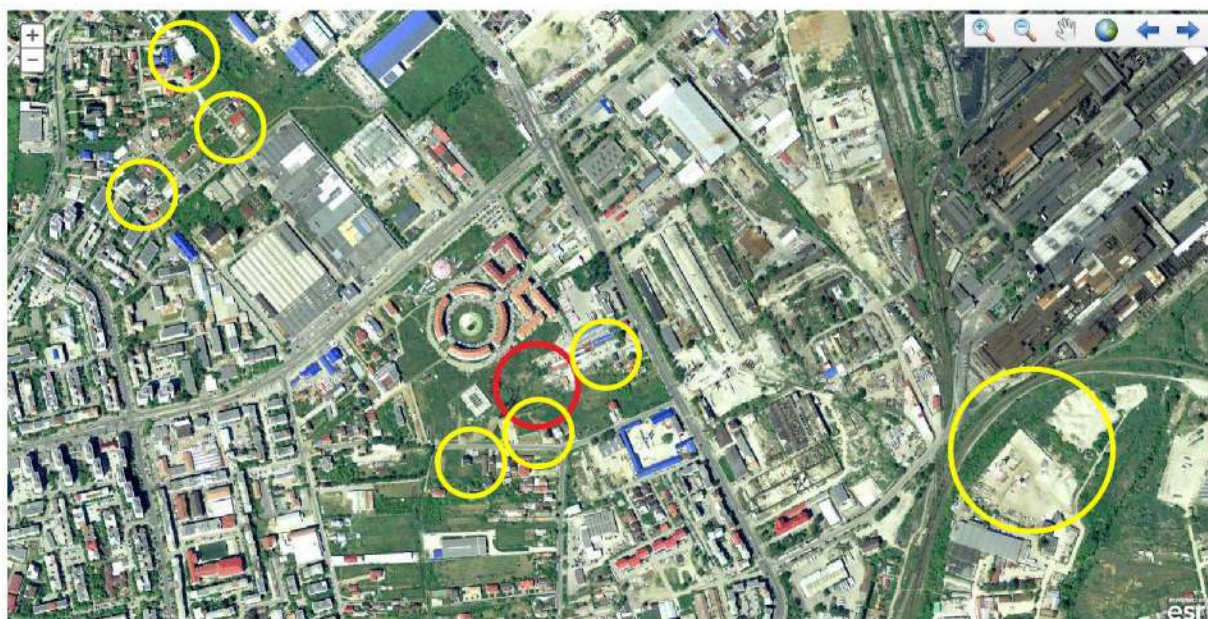


Zona studiată la nivelul anului 2008

La nivelul anului 2008 și la începutul crizei economice la nivel global, se observă faptul că în mai multe zone adiacente PUZ s-a inițiat construirea de unități de locuire, atât locuire individuală, cât și locuire colectivă. Cel mai reprezentativ astfel de proiect rămâne Cartierul „Eugen Ionescu”, un proiect rezidențial de amploare dezvoltat de autoritățile locale. Se observă și o tendință de valorificare a terenurilor din această zonă prin construirea de locuințe individuale sau colective, inclusiv lotizări pe suprafețe mai mari de teren. Această tendință este una tipică acelei perioade, în condițiile în care perioada anterioară a fost cunoscută drept una de explozie a domeniului imobiliar în toată lumea. Străzile Tunari și Prof. Alexe Marin au fost modernizate și rețelele edilitare trasate în varianta de amplasare subterană.



Zona studiată la nivelul anului 2015



Zona studiată la nivelul anului 2018

Perioada 2015-2018 aduce cu sine puține schimbări la nivel morfologic, însă efectele investițiilor precedente încep să se resimtă. Arterele de circulație încep să acomodeze din ce în ce mai multe autovehicule, iar nivelurile de serviciu ale intersecțiilor încep să crească.

Întregul areal studiat este o zonă hibridă funcțional cu activități de locuire individuală și colectivă, instituții (Vama Slatina), comerț, servicii și industrie.

Zona studiată este liberă de construcții și reprezintă o importantă rezervă imobiliară aflată într-o zonă unde astfel de rezerve pot acomoda activități a căror desfășurare necesită suprafețe mari de teren.

Conform PUG în vigoare, întreaga zonă a fost cuprinsă în aria de dezvoltare intensivă a municipiului prin construcții de locuire colectivă și zone de servicii complementare locuirii.



Încadrarea imobilelor în PUG

Se observă faptul că PUG propune dublarea Str. Cireașov printr-o arteră de circulație nouă care va restructura zona analizată și va oferi posibilitatea dezvoltării acesteia pentru a acomoda investițiile viitoare. Din câte se observă în PUG, la momentul elaborării acestuia nu existau construcții pe traseul acestor căi de comunicație propuse, drept pentru care, la acel moment, propunerea acestora era una oportună, însă doar pentru această zonă. Se mai observă faptul că, la intersecția noii artere cu Str. Crișan, unde se propune crearea unui sens giratoriu și continuarea noii trame stradale între subzonele funcționale M2b și operatorii economici (de la acea vreme) Gurytex SRL și Marmur Art SRL există construcția AJOFM Olt având regim de înălțime P+2E a cărei demolare ar fi obligatorie în cazul în care s-ar dori realizarea tramei stradale propuse prin PUG. La fel se poate observa și cu alte construcții aflate în imediata vecinătate a terenului PUZ, a căror edificare realizată de-a lungul timpului (neprevăzută în PUG) duce la imposibilitatea realizării arterei de circulație fără procedură de expropriere pentru cauză de utilitate publică inițiată de administrația publică locală. În acest sens, propunerea noilor artere de circulație stabilite prin PUG pentru această zonă vor fi foarte greu de pus în practică din cauza construcțiilor edificate între timp, iar prezența acestora în PUG reprezintă o disfuncționalitate urbanistică și o ingerință asupra proprietății private care trebuie fie corectată/eliminată (prin viitoarele documentații de urbanism inițiate ori de persoanele private, ori de administrația publică), fie pusă în practică și demararea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, pe cheltuiala administrației publice. Astfel, cel puțin pentru această zonă, realizarea obiectivelor propuse prin PUG devine imposibilă fără a aduce atingere dreptului la proprietate privată al persoanelor fizice și juridice. Traseul noii artere de circulație afectează și grevează parțial zona studiată, drept pentru care se consideră oportună eliminarea acesteia în lipsa unor inițiative concrete din partea administrației publice.

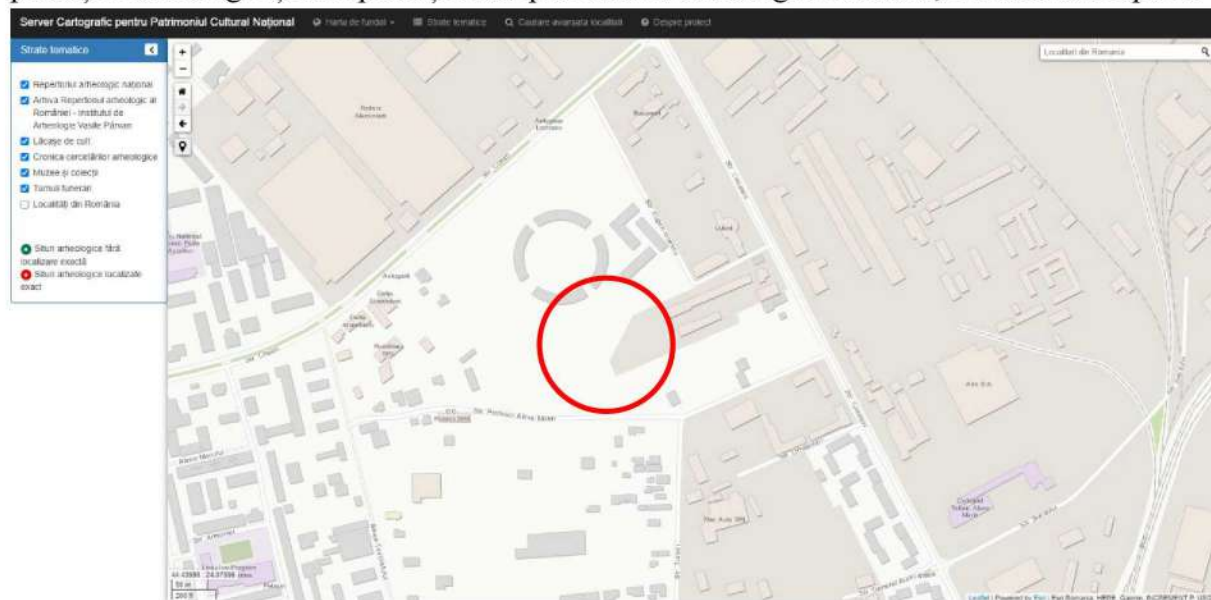


Traseul arterelor noi de circulație propuse prin PUG

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

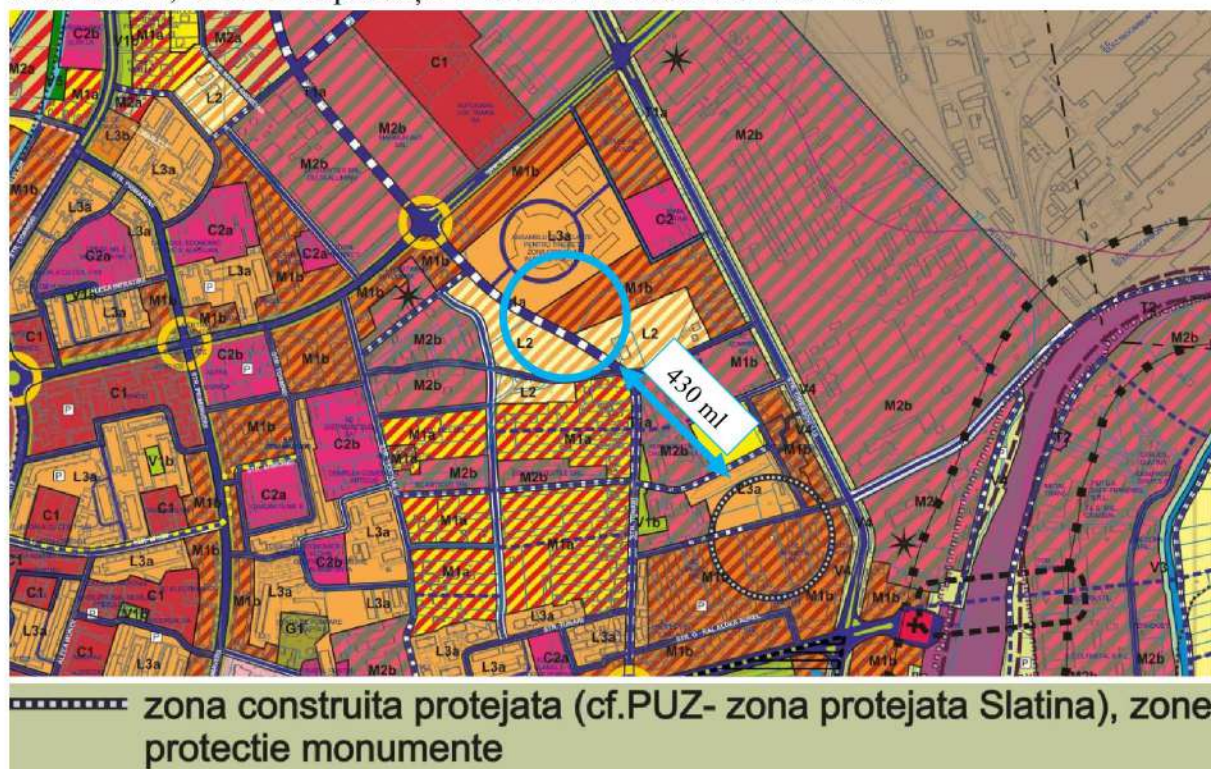
Zona PUZ nu este cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă și nu se află într-o zonă protejată sau zonă construită protejată.

Terenurile nu sunt incluse într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reparat.



Încadrare în serverul cartografic al Patrimoniului Cultural Național

Conform PUG în vigoare, cel mai apropiat monument clasat este situat la o distanță de circa 430 ml, iar zona de protecție a acestuia nu afectează zona PUZ.



Încadrarea în PUG cu marcarea distanței față de monumentul clasat

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este amplasată în partea central – nord-estică a municipiului Slatina, într-o zonă tampon între platformele industriale din partea de est și zona de locuire colectivă din partea centrală, cu trecere printr-o zonă mixtă de locuire individuală, colectivă și de servicii.

În imediata vecinătate a amplasamentului PUZ s-a realizat proiectul rezidențial Cartierul „Eugen Ionescu” cu blocuri de locuit având înălțimea de P+4E+M, lucru care creează premisele realizării unor investiții asemănătoare, dat fiind faptul că o mare parte din zona studiată nu este ocupată cu construcții și poate acomoda astfel de investiții. Aceste inițiative demonstrează și argumentează oportunitatea prezentei investiții pentru construirea unor imobile de locuire colectivă. Zona studiată are forma poligonală, iar vecinătățile sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-est	Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – NC 55204 (Mr. Semcho S.R.L.), NC 55203 și NC 61809 (Zlăvog Gheorghe și Zlăvog Maria)
sud-est	- Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Radu Viorel Tănase) – NC 56085 - Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Andrei Marian și Andrei Ioana) – NC 55965 - Teren domeniu public de interes local (Str. Profesor Alexe Marin) – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară
sud-vest	Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Nicolescu Traian Constantin) – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară
nord-vest	- Teren proprietate privată a persoanelor juridice (Grup Primacons S.R.L.) – NC 53467 - Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Dinu Mariana) – NC 56413, NC 68493 și NC 55683 - Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Slatina și are o suprafață totală de 7.602 mp. Este integral înregistrată în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară având NC 62141, NC 55670, NC 55203 și NC 55004. Categoria de folosință a imobilelor este parțial curți-construcții și parțial arabil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona este plată, fără declivități, având formă poligonală, fără elemente de cadru natural ce ar putea pune în valoare amplasamentul sau nici zona.

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată se face direct din Str. Profesor Alexe Marin și din Str. Cireașov prin terenuri private cu destinația de căi de acces având numerele cadastrale 55203 și 55004 aflate în coproprietatea unor operatori economici și persoane fizice.

Lățimea căii de acces din Str. Profesor Alexe Marin este de circa 10 m lățime, cu un prospect carosabil de circa 6 m lățime și trotuare generoase de circa 1-2 m. Prospectul stradal

este adecvat unui acces carosabil combinat cu cel pietonal. Utilizarea se face în sistem disociat, respectiv acces pietonal este separat de cel carosabil.

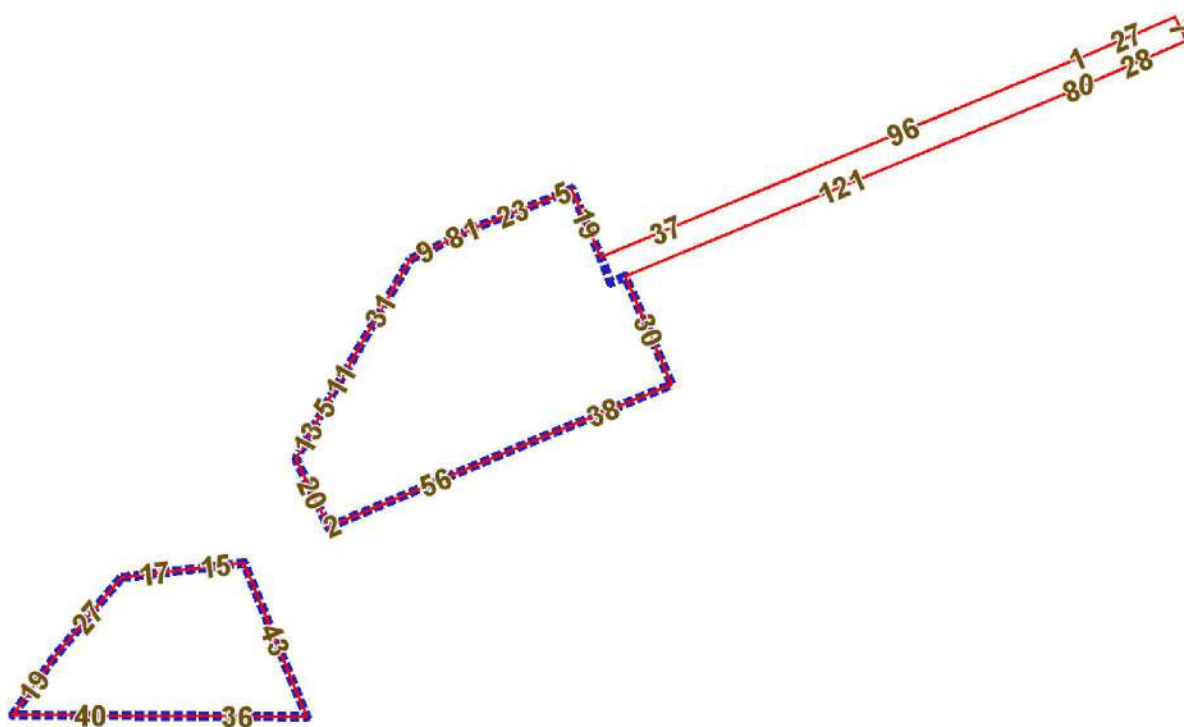
Lățimea căii de acces din Str. Cireașov este de circa 7 m, lățime adecvată unui acces carosabil combinat cu cel pietonal. Utilizarea se face în sistem comasat, respectiv acces pietonal ocazional carosabil prin care se face accesul la societățile care își desfășoară activitatea în această zonă.

Str. Profesor Alexe Marin este arteră de circulație de categoria a III-a – colectoare, conform OMT 49/1998 cu 2 benzi de circulație, câte 1 pe fiecare sens de deplasare, având o lățime de circa 10 m. Strada străbate zona pe direcția est-vest și separă zone funcționale asemănătoare dispuse nord-sud față de aceasta, respectiv zona industrială și zona mixtă de servicii și locuire. Prospectul străzii este astfel dimensionat încât să nu producă ambuteiaje. Strada este într-o stare tehnică foarte bună, este recent modernizată și nu sunt necesare intervenții asupra acesteia. Sunt, însă, necesare lucrări de sistematizare și punere în valoare a terenurilor publice adiacente acesteia aflate considerate spații reziduale și fără utilizare în prezent.

Str. Cireașov este arteră de circulație de categoria a II-a – de legătură, conform OMT 49/1998 cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens de deplasare, având o lățime de circa 30 m. Strada separă zona industrială de zona mixtă de servicii și locuire, având culoare verzi de protecție față de partea carosabilă plantate cu vegetație înaltă cu lățimea de 2 m și trotuare generoase cu lățimea de 4 m. Prospectul străzii este astfel dimensionat încât să nu producă ambuteiaje. Strada este într-o stare tehnică foarte bună, este modernizată și nu sunt necesare intervenții asupra acesteia.



Prospectul străzii Profesor Alexe Marin cu marcarea accesului în incinta PUZ



Perimetrul zonei studiate

2.6. Echipare edilitară

Terenurile reglementate sunt situate într-o zonă deja dezvoltată, cu dotări tehnico-edilitare complete, respectiv alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000 „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei PUZ, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Slatina în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propun realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;

- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere din imediata vecinătate sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe mari pentru a fi realizate.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:
 - **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
 - **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
 - **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**
 - **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
 - **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului

- *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea urbană durabilă
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Dezvoltarea infrastructurii de bază în orașe
 - *Domeniu de intervenție 1.2:* Dezvoltarea economică a orașelor, inclusiv a zonelor periurbane
 - **Prioritatea 2:** Creșterea competitivității economice a regiunii
 - *Domeniu de intervenție 2.3:* Creșterea competitivității IMM-urilor
 - **Prioritatea 3:** Dezvoltarea infrastructurii locale și regionale
 - *Domeniu de intervenție 3.1:* Reabilitarea infrastructurii locale și regionale de transport
 - **Prioritatea 8:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
 - *Domeniu de intervenție 8.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat
 - *Domeniu de intervenție 8.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
 - *Domeniu de intervenție 8.3:* Promovarea adaptării la schimbările climatice, prevenirea și gestionarea riscurilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia 2014-2020**
 - **Prioritatea Regională 1:** Dezvoltarea competitivității economice a regiunii
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Dezvoltarea infrastructurii de afaceri
 - *Domeniu de intervenție 1.3:* Creșterea competitivității IMM-urilor
 - **Prioritatea Regională 2:** Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii regionale

- *Domeniu de intervenție 2.5:* Reabilitarea zonelor urbane (inclusiv eficiență energetică, zone verzi, moșteniri culturale și istorice, sport și activități recreative, parcuri, zone pietonale, control trafic, parcuri)
- **Prioritatea Regională 6:** Creșterea eficienței energetice și protecția mediului
 - *Domeniu de intervenție 6.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat și utilizarea energiei regenerabile
 - *Domeniu de intervenție 6.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Olt pentru perioada 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea infrastructurii județene de bază
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Reabilitarea infrastructurii locale și regionale de transport rutier
 - **Prioritatea 2:** Creșterea competitivității economice a județului
 - *Domeniu de intervenție 2.2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
 - **Prioritatea 7:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
 - *Domeniu de intervenție 7.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat
 - *Domeniu de intervenție 7.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Slatina 2014-2020**
 - **Obiectiv Specific 4:** Infrastructură și servicii urbane adecvate cerințelor și necesităților tinerilor și familiilor tinere
 - **Obiectiv Specific 8:** Infrastructură care încurajează deplasările durabile și deservește într – un mod eficient zonele rezidențiale
 - **Obiectiv Specific 9:** Sistem rutier modern și funcțional
 - **Obiectiv Specific 11:** Rețea de spații verzi publice extinsă, care pune în valoare atracțiile locale, reconectând zonele rezidențiale cu centrul istoric
 - **Obiectiv Specific 13:** Terenuri degradate recuperate și reintroduse în circuitul urban
 - **Obiectiv Specific 14:** Eficiență energetică crescută
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2014-2020**
 - **Obiectiv 1:** Slatina – oraș primitor
 - *Direcție de acțiune:* Mobilitate și infrastructură de calitate
 - *Direcție de acțiune:* Mediul construit și mediul natural
 - **Obiectiv 1:** Slatina – economie vie
 - *Direcție de acțiune:* Consolidarea serviciilor de sprijin pentru mediul de afaceri și atragere de investitori
 - *Direcție de acțiune:* Promovarea și susținerea antreprenoriatului
- **Planul Local de Acțiune pentru Mediu al Județului Olt**
 - **Obiective majore:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Slatina**
 - **Obiectiv Strategic 1:** Eficiență economică - îmbunătățirea eficienței și eficacității sistemului de transport de persoane și bunuri și dezvoltarea economică a municipiului
 - **Obiectiv Strategic 2:** Mediu – reducerea consumului de energie, a poluării fonice și a aerului precum și a emisiilor de gaze cu efect de seră asociate sistemului de transport

- **Obiectiv Strategic 3: Accesibilitate** – asigurarea opțiunilor de deplasare accesibile economic și diversificate pentru toți locuitorii municipiului către destinații și servicii esențiale
- **Obiectiv Strategic 5: Calitatea vieții** – creșterea calității mediului urban și a procesului de proiectare urbană în beneficiul locuitorilor și dezvoltării economice și sociale integrate
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă al Municipiului Slatina**
 - **Obiectiv General:** Obiectivul general pentru anul 2030 al Planului de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă al Municipiului Slatina constă în reducerea cu 40% față de anul 2015 a emisiilor de CO₂ generate de consumul de energie finală prin îmbunătățirea eficienței energetice și valorificarea durabilă a surselor de energie regenerabilă
 - *Obiectiv subsecvent:* Atragerea capitalului privat în finanțarea investițiilor din domeniul infrastructurii urbane
 - *Obiectiv subsecvent:* Atragerea capitalului privat în finanțarea investițiilor din domeniul infrastructurii urbane
 - **Obiectivul pe Termen Scurt:** Obiectivul pe termen scurt, pentru următorii 7 ani având ca referință anul 2023, constă în reducerea consumului de energie finală cu 6,5% și a emisiilor de CO₂ cu 11,3 % față de anul 2015 (economie de energie de 40200 MWh și reducerea emisiilor de CO₂ cu 1825 tone CO₂)
 - *Acțiuni:* modernizarea sistemului de iluminat public cu reducerea consumului cu 5%; reabilitarea termică a 50% din apartamentele situate în blocurile de locuințe rămase nereabilite; construirea locuințelor cu respectarea cerințelor de eficiența energetică (consum de energie finală de 102 KWh/mp, consum total de 7.695 MWh)
- **Plan de Acțiune privind Adaptarea la Schimbările Climatice al Municipiului Slatina**

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010*.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor, având un Aviz de Oportunitate nr. 6/23.05.2022 emis anterior pentru o zonă mai extinsă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Concluziile studiului privind organizarea circulațiilor și asigurarea accesurilor

Conform celor menționate în situația propusă, drumul propus se poate realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Slatina ținând cont de normativele de circulații.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul străzilor Cireașov și prof. Alexe Marin, se recomandă

realizarea unei semnalizări orizontale și verticale numai după detalierea la faza de proiect tehnic a soluției propuse și un nou aviz al poliției rutiere la faza de proiect tehnic.

Nu se propune schimbarea regimului juridic al drumului.

Concluziile studiului privind asigurarea echipării edilitare

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportună.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul propus și va fi în sarcina beneficiarilor. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru obiectivele propuse pe amplasament dar soluția finală va fi dată la faza proiect tehnic de către furnizorul de energie electrică din zonă prin emiterea ATR.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul propus și va fi în sarcina beneficiarilor. Dimensionarea tevelor propuse se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este acoperitoare, iar presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru obiectivele propuse pe amplasament.

Alimentarea cu apă: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul propus și va fi în sarcina beneficiarilor. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse iar dimensionarea tevelor din prezentul studiu este maximă, varianta finală va fi cea de la faza de proiect tehnic unde operatorul instalației va da soluția finală.

Canalizarea: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul propus și va fi în sarcina beneficiarilor. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform soluției date de operatorul instalației.

Concluziile studiului topografic

Terenurile sunt plate, fără declivități pronunțate, având formă poligonală, fără elemente de cadru natural care ar putea pune în valoare amplasamentul sau zona.

Concluziile studiului geotehnic

În urma cercetărilor de teren, a analizelor de laborator și birou efectuate, se desprind concluziile:

- amplasamentul este relativ plan cu ușoară pantă pe direcția Est Vest și este stabil din punct de vedere al comportării la alunecare;
- stratul de pământ prospectat de la suprafață (0 - 6m) este mediu la bun pentru fundare, și este constituit din:

Strat vegetal nisip argilos cafeniu pe primii 0.1-0.2m;

Nisipuri argiloase la argile nisipoase zonale și pietris, cafenii la galbui, plastic consistente, cu compresibilitate mare la medie, până la 0.8 – 2.0m cu următoarele caracteristici fizico-mecanice:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - umidități variabile | $w = 10.3 \div 19.1\%$ |
| - indicele porilor | $e = 0.64 \div 0.67$ |
| - greutatea volumetrică aparentă | $\gamma = 18.4 \div 19.8 \text{ kN/m}^3$ |
| - compresibilitate mare la medie | $M_{2-3} = 86 \div 120 \text{ daN/cm}^2$ |
| - unghiul de frecare internă | $\phi = 18 \div 20 \div 34^\circ$ |

- coeziunea $c = 4 \div 22 \div 26 \text{ kPa}$;

Argile prafoase la nisipuri argiloase, cafenii și galbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate medie umede, de la 0.8 – 2.0m la 5.5 – 7.5m cu următoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umidități variabile $w = 18.2 \div 22.3\%$
- indicele porilor $e = 0.61 \div 0.65$
- greutatea volumetrică aparentă $\gamma = 19.2 \div 20.4 \text{ kN/mc}$
- compresibilitate medie $M_{2-3} = 111 \div 151 \text{ daN/cm}^2$
- unghiul de frecare internă $\phi = 16 \div 20^\circ$
- coeziunea $c = 33 \div 41 \text{ kPa}$

Argile prafoase la argile, galbui, plastic vartoase, cu compresibilitate medie la redusă umede cu pietris, de la 5.5 – 7.5m în jos cu următoarele caracteristici fizico-mecanice:

- umidități variabile $w = 8.7 \div 17.0\%$
- indicele porilor $e = 0.49 \div 0.58$
- greutatea volumetrică aparentă $\gamma = 20.3 \div 23.0 \text{ kN/mc}$
- compresibilitate medie la redusă $M_{2-3} = 172 \div 330 \text{ daN/cm}^2$
- unghiul de frecare internă $\phi = 21 \div 37^\circ$
- coeziunea $c = 48 \div 79 \text{ kPa}$

3.2. Prevederi ale PUG

„Imobile situate în intravilanul municipiului Slatina, proprietar SC TDT Dopo Imobiliare SRL pentru imobilul cu nr. cad. 62141 și SC Viorelelor Residence SRL pentru imobilul cu nr. cad. 55670. Nu sunt sarcini asupra imobilelor. Teren liber de construcții.”

„Propuneri circulații carosabile pe latura Nord-Est a imob. nr. cad.: 55670.

„Folosința actuală a terenului – curți construcții, arabil.

Suprafață teren: 2050 mp (imobil nr. cad.: 55670), respectiv, 4494 mp (imobil nr. cad.: 62141). Zona A de impozitare.”

„Zona funcțională conform PUG + RLU: UTR-M1b, L2 [...]

Prin PUG și RLU al mun. Slatina, imobilele se află situate parțial în zona cu funcțiuni mixte „M”, subzonă mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit. M1-UTR-M1b – funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective, parțial UTR L2: Locuințe individuale și semi-colective cu regim mediu de înălțime (P+3-4 etaje) dispuse pe un parcelar fragmentat, adiacent sau în interiorul zonelor construite.”

„Spații libere și spații plantate-spațiu verde-15%. POT = 60%, CUT = 3. Accesul se va realiza din strada Cireașov conform prevederilor legale, cu respectarea Anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996, actualizată.”

„UTR L2 [...]

Spații libere și spații plantate: spațiile verzi – minim 30% din suprafața totală. POT max-40%, CUTmax-2. Accesul se va realiza din strada Prof. Alexe Marin cf. prevederilor legale pentru imobil nr. cad.: 55670.”

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrale cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu *Art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, „a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”. Pentru necesarul de parcaje și spații verzi și plantate se vor respecta prevederile actelor normative superioare, respectiv RGU.

Sunt prevăzute accesuri pietonale și carosabile dimensionate atât pentru accesul locuitorilor, cât și pentru accesul vizitatorilor și al autospecialelor de intervenție. Necesarul de parcaje va fi calculat conform Regulamentului General de Urbanism („RGU”) aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, iar dimensionarea acestora se va face în conformitate cu normativele pentru proiectarea și execuția parcajelor în vigoare.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei și se va face la sol și demisol cu respectarea Anexei nr. 5 din RGU, respectiv:

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Evoluția indicelui de motorizare a localității

Pentru o corectă interpretare a Art. 5.11. din RGU, este importantă înțelegerea situației parcului auto slătinean prin analiza comparativă a evoluției indicelui de motorizare la nivel național, regional, județean și, în final, local.

Conform datelor Institutului Național de Statistică, în ultimii 5 ani (2015-2019) parcul auto românesc a cunoscut creșteri importante în numărul vehiculelor înmatriculate în circulație, atât noi, cât și utilizate, fapt care se poate explica, în parte, printr-o atitudine relaxată a legiuitorilor privind poluarea atmosferică și calitatea scăzută a aerului în anumite zone ale țării, în ciuda procedurilor de infringement la care este supusă România.

Parcul auto a cunoscut în anul 2019 o creștere cu 33% față de anul 2015 la nivel național, cu 36% la nivel regional și cu 40% la nivel județean. Aceste valori poate par îngrijorătoare, însă reversul îl reprezintă ocaziile pe care le avem pentru ameliorarea și controlul acestor creșteri: potențarea transportului alternativ (biciclete, trotinete, scutere electrice), a transportului în comun și, mai important, schimbarea paradigmei și a mentalității cetățenilor prin utilizarea transportului personal doar când este absolut necesar și utilizarea în comun a unui mijloc de transport de către mai mulți participanți la trafic.

Teritoriu	Ani				
	Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Anul 2023
Romania	22.215.217	22.211.708	22.138.604	22.028.486	21.935.704
Regiunea Sud-Vest Oltenia	2.163.739	2.147.229	2.128.513	2.105.915	2.086.576
Olt	436.501	431.603	426.114	419.862	414.644
Slatina	83.008	82.509	81.483	80.753	79.986

Populația după domiciliu

Categorii de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Anul 2023
Autobuze si microbuze	53.771	54.170	54.351	54.713	55.994
Autoturisme	6.902.984	7.274.728	7.611.039	7.865.186	8.106.570
Mopede si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricicluri)	148.387	162.078	175.844	191.737	208.672
Motociclete	141.608	155.312	169.095	185.038	202.020
Autovehicule pentru transportul marfurilor	1.090.008	1.141.592	1.191.364	1.228.104	1.259.888
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	45.030	47.676	50.327	52.895	55.177
Tractoare	42.085	41.266	40.446	39.635	38.985
Remorci si semiremorci	467.125	500.770	538.112	573.138	608.007
TOTAL	8.890.998	9.377.592	9.830.578	10.190.446	10.535.313

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație pe categorii de vehicule – România

Categorii de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Anul 2023
Autobuze si microbuze	4.711	4.724	4.739	4.758	4.861
Autoturisme	634.477	674.844	711.396	733.100	756.422
Mopede si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricicluri)	8.656	9.865	10.990	12.248	13.598
Motociclete	8.213	9.422	10.556	11.826	13.183
Autovehicule pentru transportul marfurilor	95.265	100.989	105.974	109.244	112.346
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	3.571	3.801	4.059	4.307	4.559
Tractoare	5.728	5.578	5.437	5.282	5.159
Remorci si semiremorci	43.206	47.090	51.120	54.614	58.612
TOTAL	803.827	856.313	904.271	935.379	968.740

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație pe categorii de vehicule – Regiunea Sud-Vest Oltenia

Categorii de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Anul 2023
Autobuze si microbuze	688	684	672	704	724
Autoturisme	113.820	122.113	129.098	134.144	139.556
Mopede si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricicluri)	1.230	1.427	1.615	1.810	2.024
Motociclete	1.174	1.371	1.559	1.754	1.968
Autovehicule pentru transportul marfurilor	17.299	18.418	19.418	20.111	20.814
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	507	555	609	644	691
Tractoare	764	756	750	743	736
Remorci si semiremorci	7.324	7.926	8.495	9.083	9.693
TOTAL	142.806	153.250	162.216	168.993	176.206

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație pe categorii de vehicule – Județul Olt

Fără acces la informații statistice publice referitoare la situația parcului auto din municipiul Slatina, s-a pornit de la indicele de motorizare din PMUD pentru intervalul 2020-2026, după care prin proces de interpolare inversă s-au determinat valorile pentru numărul de vehicule înregistrat pentru respectivul an. Pentru echitabilitate relațională, evoluția acestuia a fost calculată prin raportare la rata evoluției la nivel național.

Teritoriu	Indice	Ani				
		Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Anul 2023
Romania	Populatie	22.215.217	22.211.708	22.138.604	22.028.486	21.935.704
	Vehicule	8.890.998	9.377.592	9.830.578	10.190.446	10.535.313
	Indice motorizare	400	422	444	463	480
Regiunea Sud-Vest Oltenia	Populatie	2.163.739	2.147.229	2.128.513	2.105.915	2.086.576
	Vehicule	803.827	856.313	904.271	935.379	968.740
	Indice motorizare	371	399	425	444	464
Olt	Populatie	436.501	431.603	426.114	419.862	414.644
	Vehicule	142.806	153.250	162.216	168.993	176.206
	Indice motorizare	327	355	381	402	425
Slatina	Populatie	83.008	82.509	81.483	80.753	79.986
	Vehicule	27.105	28.053	28.981	29.986	30.955
	Indice motorizare	327	340	356	371	387

Indicele de motorizare la nivel național, regional, județean și local (calculat)

Se observă faptul că, la nivelul anului 2023, municipiul Slatina avea un indice de motorizare (387) mai mic cu 20% decât cel național (480) și sub cel din urmă cu 5 ani (400), motiv pentru care calculul necesarului de parcaje se poate face raportat la cea mai mare valoare din RGU, respectiv raportat la 10 apartamente/unități locative (din sintagma „2-10 apartamente”). Orice valoare care nu depășește acest prag se va considera admisibilă în accepțiunea prezentei documentații de urbanism. Pentru asigurarea locurilor de parcare se vor realiza parcaje la sol și în demisol.

Pentru accesul în incinta PUZ se va continua calea de acces existentă din Str. Cireașov și prin care se face accesul la societățile din vecinătate. Al doilea acces se va face din Str. Prof. Alexe Marin, stradă aflată într-o stare tehnică foarte bună, modernizată și pentru care nu sunt necesare intervenții.



Prospectul străzii Prof. Alexe Marin cu marcarea intersecției cu drumul de acces în incinta PUZ

Dacă vor exista dezmembrări ulterioare, numărul locurilor de parcare se va putea compensa pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea. Acestea se pot amenaja fie la sol și demisol, fie în subteran, demisol sau pe acoperiș, caz în care acestea nu vor intra în calculul POT sau CUT. Se va admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri.

Se propune amenajarea accesurilor auto și pietonale pentru imobilele supuse PUZ-ului cât și realizarea căilor de acces auto, pietonale și parcarilor în incinta amplasamentului.

Se propune amenajarea actualei căi de acces din str. Cireașov, în partea de est a amplasamentului și amenajarea unui acces propus în partea de sud a amplasamentului din str. prof. Alexe Marin.

Drumurile propuse în incintă cu două accesuri din strazi diferite vor fi compuse din două categorii de drum conform normativelor cu spațiu de întoarcere în capăt pentru fiecare lot.

Drumul cu acces din strada Cireașov stabilindu-se în categoria de drum „IV”, iar din strada prof. Alexe Marin stabilindu-se în categoria de drum „III”, conform PUG Slatina și normativ.

Pentru circulația auto și petonală propusă, drumul este acoperitor.

Drumul nu-și va schimba regimul juridic și realizarea și întreținerea lui va rămâne în sarcina beneficiarilor.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere, amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1, 2, 3/2011 și SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală. Întreaga semnalizare orizontală se poate definitiva la faza de proiect tehnic.

Capacități de transport admise

Accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare.

Clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai mulți proprietari, prin intermediul unei artere de servitute. Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de minim 5 m pentru străzile cu sens unic și minim 7 m pentru străzile cu dublu sens. Se vor

asigura accesuri pietonale conform prevederilor legale sau se vor comasa cu accesurile auto într-un sistem mixt de utilizare cu prioritate către pietoni. Dimensiunile parcajelor vor respecta normativul *NP 24-2022*.

Trotuarele din incintă se pot utiliza la comun de către pietoni și bicicliști.

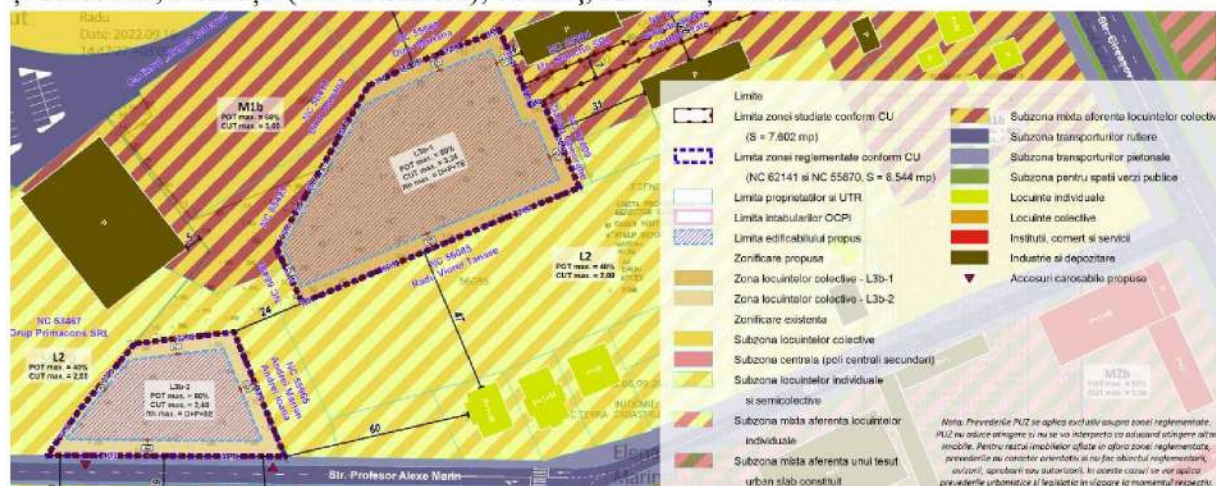
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Proiectul propune realizarea a trei imobile pentru locuire colectivă având regimul de înălțime maxim D+P+7E, amplasate astfel încât, din punct de vedere al orientării cardinale și al gradului de însorire, să satisfacă toate cerințele.

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				
Zona studiata prin PUZ, din care:	7.602 mp		100%	
<i>Imobilele incluse in zona studiata folosite ca acces</i>	<i>1.058 mp</i>		<i>14%</i>	
<i>Zona reglementata conform CU (NC 62141 si 55670)</i>	<i>6.544 mp</i>		<i>86%</i>	
Criteria	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse	
UTR - Functiune dominanta NC 62141 / NC 55670	M1b / L2		L3b-1 / L3b-2 Zona locuintelor colective	
POT maxim	60% / 40%		60% / 60%	
CUT maxim	3,00 / 2,00		3,24 / 2,40	
Rh maxim	maxim distanta dintre aliniamente / P+3-4E		D+P+7E / D+P+5E	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	conform Rh maxim / 15 m		28 m / 22 m	
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	15% / 30%		20% / 20%	
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	20% / 20%	
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	0 mp / 0 mp	
Suprafata neamenajata	6.544 mp	100%	0 mp	0%

Bilanț teritorial propus

Întregul areal studiat este o zonă hibridă funcțional cu activități de locuire individuală și colectivă, instituții (Vama Slatina), comerț, servicii și industrie.



Extras din planșa 3 – Reglementări urbanistice – Zonificare

Specificații în privința retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor față de aliniament și distanța minimă între clădiri

Având în vedere că imobilele reglementate au forme neregulate, iar limitele laterale și posterioare sunt în contradicție cu tipologia ortogonală, simplă și structurantă a unor lotizări ideale, încercarea de a armoniza, din punct de vedere volumetric, obiectivul propus cu realitățile cadastrale s-a dovedit a fi o provocare. Stabilirea alinierii construcțiilor s-a făcut prin raportare la aliniamentul străzilor adiacente, ca o continuare vizuală a orientării fațadelor construcțiilor învecinate.

În prezenta documentație de urbanism s-a urmărit respectarea a cât mai multor prevederi aferente zonelor funcționale în vigoare din care fac parte imobilele, chiar dacă destinațiile date de acestea nu corespund obiectului prezentului proiect. Astfel, în cazul UTR M1b, PUG în vigoare prevede o retragere față de aliniament de minim 5 m, iar în cazul UTR L2, retragerea minimă este de 4 m față de străzile de categoria a III-a, în regim de construire izolat, retrageri respectate pe ambele imobile, în special pe imobilul unde se aplică această prevedere, respectiv la Str. Prof. Alexe Marin, luând în considerare prevederile legale privind definiția termenului de aliniament (conform HG 525/1996, „prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public”), cu excepția laturilor de vest unde a fost necesară reducerea acestora față de limita de proprietate, în special pentru asigurarea posibilității construirii zonelor de demisol destinat parcajelor, în cazul etajelor superioare distanța rezultată fiind mai mare. În privința imobilului situat la Str. Prof. Alexe Marin, PUG în vigoare prevede un regim de înălțime maxim de P+4E, precum și supraetajări în anumite condiții, iar retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt de minim 3 m și respectiv 5 m în regim de construire izolat, aspecte pe care prezenta documentație le respectă, cu amendamentul că retragerea mai mică de 3 m este destinată realizării demisolului aferent parcajelor subterane.

Este de precizat că aceste retrageri mai mici respectă principiul enunțat de PUG, respectiv „se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea strazii”, întrucât din analiza țesutului existent pe Str. Prof. Alexe Marin, spre exemplu, locuințele individuale sunt amplasate pe lot la cea mai mică distanță față de una dintre limitele laterale pentru a putea utiliza cât mai mult spațiul disponibil pe laterala opusă (posibil conform prevederilor Codului Civil), distanțele fiind mai mici de 1-2 m. În cazul halelor din zona Str. Cireașov, nu putem vorbi despre o anumită tipologie a poziționării pe parcelă cu retrageri față de limitele laterale, întrucât acestea sunt construite în regim înșiruit generând un tipar, deși specific zonelor industriale, inadecvat pentru a servi drept exemplu.

Distanțele față de cele mai apropiate locuințe sunt de peste 25 m în cazul imobilului de pe Str. Prof. Alexe Marin, precum și de peste 53 m în cazul celui de pe Str. Cireașov, iar poziționarea acestora este pe partea de nord a țesutului de locuințe existent, astfel că nu vor exista ingerințe cu privire la asigurarea gradului de însorire al locuințelor deja existente, întrucât în emisfera nordică analema diagramei solare generează umbră cu precădere pe partea de nord. Imobilele de pe Str. Cireașov sunt astfel poziționate încât să asigure însorirea și respectarea normelor în vigoare.

Având în vedere domeniul de aplicabilitate al documentației de urbanism, conform Art. 32 din Legea nr. 350/2001, „prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul

de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”. Aceste noi reglementări necesită studierea impactului asupra țesutului existent perceptibil în mai mare măsură decât asupra celui viitor, întrucât normele legale privind inserția noilor construcții conform Art. 2 din Ordinul nr. 119/2014 prevăd ca „la stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, [...] cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a **principiului celui mai vechi amplasament** [...]”. În acest caz au fost studiate la nivel de concept mai multe variante de amplasare pentru inserarea facilă *in situ* luându-se în considerare cu întâietate proximitatea imobilelor propuse față de vecinătăți, iar distanțele pe care le asigură prezentul proiect demonstrează faptul că amplasarea acestora nu este de natură să afecteze sau să prejudicieze în niciun fel vecinătățile.

Prezenta investiție propune și dotări complementare locuirii, respectiv spații comerciale și de birouri care se vor amplasa la parterul imobilului de la Str. Prof. Alexe Marin, astfel că impactul perceput din spațiul public va fi diminuat de deschiderea și asimilarea traficului pietonal, de care pot beneficia toți locuitorii zonei.

Unul dintre scopurile unei documentații de urbanism este să elimine disfuncționalitățile existente și să alinieze reglementările urbanistice propuse la prevederile legislației în vigoare la momentul elaborării. Din aceste considerente, având în vedere situația *de jure* a imobilului având NC 62141, respectiv încadrarea sa funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/2016 în două zone funcționale distincte, M1b și L2, se consideră nu doar oportună, dar și obligatorie respectarea prevederilor Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001: „Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”

În acest sens, prin prezenta documentație de urbanism pentru imobilul NC 62141, indicatorii urbanistici aferenți noii zone funcționale vor fi în conformitate cu prevederile legale aferente și aplicabile zonelor funcționale existente, cuantificarea acestora făcându-se prin respectarea principiului subsidiarității documentațiilor de urbanism, astfel:

- Suprafață lot UTR „M1b” = 3.176 mp (70%)
 - CUT maxim existent (conform PUG) = 3,00
 - Suprafață desfășurată maximă = 9.528 mp
 - *CUT maxim propus (conform Legii nr. 350/2001) = 3,60*
 - *Suprafață desfășurată maxim = 11.433 mp*
- Suprafață lot UTR „L2” = 1.318 mp
 - CUT maxim existent (conform PUG) = 2,00
 - Suprafață desfășurată maximă = 2.636 mp
 - *CUT maxim propus (conform Legii nr. 350/2001) = 2,40*
 - *Suprafață desfășurată maximă = 3.163 mp*

➤ **Suprafață imobil NC 62141 = 4.494 mp**

- **Suprafață desfășurată maximă rezultată (conform PUG) = 12.164 mp**
- **CUT maxim rezultat (conform PUG) = 2,70**
- **CUT maxim propus (conform Legii nr. 350/2001) = 3,24**
- **Suprafață desfășurată maximă propusă = 14.596 mp**

BILANT URBANISTIC AFERENT IMOBILULUI NC 62141								
Numar cadastral / Carte Funciara	UTR	Suprafata din imobil afectata de UTR	Indicatori urbanistici				Indicatori urbanistici proposi prin PUZ	
			In vigoare		Suplimentat cu +20%			
			CUT	Scd (mp)	CUT	Scd (mp)	Scd (mp)	CUT
62141	M1b	3.176 mp	3,00	9.528 mp	3,60	11.433 mp	14.596 mp	3,24
	L2	1.318 mp	2,00	2.636 mp	2,40	3.163 mp		

Bilanț urbanistic aferent imobilului NC 62141

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ			
Zona Funcțională/U.T.R.	= L3b-1	/	L3b-2
POT max.	= 60%	/	60%
CUT max.	= 3,24	/	2,40
Rh max.	= D+P+7E	/	D+P+5E
H max. cornișă	= 28 m	/	22 m
Funcțiune dominantă propusă:			
• L3b-1 / L3b-2 – Zona locuințelor colective			
Funcțiuni complementare admise:			
• C – Căi de comunicație • IS – Instituții și servicii (sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite, spălătorie auto și altele asemenea) • SP – Spații plantate, agrement, sport (dale înierbate, pavaje ecologice, gazon, peluză, vegetație mică/medie/înaltă și altele asemenea) • TE – Echipare edilitară • GC – Gospodărie comunală			

La această fază se estimează realizarea unui număr de aproximativ 192 de unități locative realizate pe imobilul NC 62141 și aproximativ 40 de unități locative (la etaj) și cu spații comerciale și birouri (la parter) realizate pe imobilul NC 55670.

În vecinătatea amplasamentului și în limita a cel puțin 100 m de acesta nu există stații de distribuție a carburanților la autovehicule sau sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule. Cea mai apropiată stație de distribuție a carburanților este situată la circa 250 nord (peco Lukoil), dincolo de Vama Slatina.



Mobilare exemplificativă a zonei. Ilustrare orientativă, nedefinitivă care se va definitiva la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA					
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	Zona locuințelor colective L3b-1 (NC 62141)		Zona locuințelor colective L3b-2 (NC 55670)	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe colective (inclusiv demisolul destinat parcajelor)	2.000	45%	672	33%
2	Circulație pietonală și carosabilă (inclusiv parcaje la sol)	1.166	26%	685	33%
3	Spații verzi private în incintă (inclusiv dale înierbate)	1.328	30%	693	34%
	<i>Subtotal zona reglementată prin PUZ</i>	<i>4.494</i>	<i>100%</i>	<i>2.050</i>	<i>100%</i>
4	Cale de acces aflată în coproprietate			1.058	
	Suprafața totală zona studiată prin PUZ			7.602	

Bilanț teritorial aferent mobilării exemplificative, ilustrative, orientativ

Necesarul de spații verzi private amenajate în incintă

Spațiile verzi amenajate în incintă au regim de proprietate privată și nu vor fi asimilate Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, respectiv sunt și rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Acestea se pot transforma în alte tipuri de spații (pietonale, carosabile, construibile, etc.) fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Schimbarea regimului de proprietate se va face numai cu acordul proprietarului terenului.

Sistemul de spații verzi aferent ansamblului va cuprinde plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol peisager și grădină de fațadă formată din plantații de aliniere. Soluția poate susține amenajarea unor spații de joacă pentru copii, câte unul pentru fiecare imobil.

Sunt prevăzute zone verzi amenajate în proporție de minim 20% de spațiu verde în incintă care pot fi amenajate și ca parcaje pe dalelor înierbate/pavaje ecologice.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Instalații de alimentare cu apă și canalizare

Amplasamentul studiat este echipat din punct de vedere edilitar cu rețele de apă și canalizare stradale atât din str. Cireașov cât și din str. prof. Alexe Marin. Astfel, obiectivele

propușe în zona, vor avea asigurată alimentarea cu apă și canalizarea din str. Cireașov cât și din str. prof. Alexe Marin.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin presiune, în prezent conform datelor furnizate de CAO Slatina, presiunea de lucru stradală este de 3,6 și 4,0 bari, acoperitoare pentru bransarea noilor obiective de pe amplasament.

Pentru obiectivele propuse se va realiza o extindere de rețea de apă subterană pe drumul propus. Rețeaua propusă pe drumul de acces se va realiza din teava de polipropilenă Dn 100 mm.

Racordurile individuale ale obiectivelor se vor realiza astfel, unitățile locative se vor racorda individual cu teava polipropilenă Dn 80 iar edificiile existente cu teava din polipropilenă Dn 60.

Hidranții propuși în număr de 4 se vor racorda la rețea pe teava de polipropilenă Dn 90 iar partea superioară a hidranților va fi metalică la o înălțime minimă de 1,20 m față de cota solului din zona amplasării hidranților, conform STAS ISU.

Canalizarea

Canalizarea menajeră se va executa în două moduri, întrucât există diferența de nivel între accesul din str. Cireașov și accesul din str. prof. Alexe Marin.

Se va realiza extindere de rețea pe drumul propus atât din str. Cireașov cât și din str. prof. Alexe Marin.

Extinderea de rețea din str. prof. Alexe Marin va deservii unitățile locative propuse și gașherele din zona unităților locative, iar extinderea de rețea din str. Cireașov va deservii edificiile existente și gașherele din zona edificiilor existente.

Această soluție a fost adoptată întrucât există o diferență de nivel între zona amplasării unităților locative și str. Cireașov de cca. 2,50 m mai jos față de stradă, și pentru a realiza o canalizare prin cadere liberă nu era posibilă soluția și astfel s-a optat pentru două extinderi de rețea din două străzi diferite. Pentru o canalizare prin pompă doar în str. Cireașov nu era oportună pentru investitor și costurile ar fi fost foarte crescute.

Ambele extinderi de canalizare se vor realiza subteran pe drumul propus și se vor executa din teava corogată Dn 80.

Caminele stradale propuse se vor executa din teava corogată Dn 100 cu placă din beton armat la partea inferioară și capac metalic în placă din beton armat la partea superioară.

Racordurile individuale la unitățile locative se vor realiza astfel, pentru unitatea locativă cu acces direct la str. prof. Alexe Marin se va realiza racord direct în str. prof. Alexe Marin cu teava din PVC Kg Dn 350 iar celelalte unități locative se vor racorda la rețeaua propusă pe traseul drumului cu teava PVC Kg Dn 350.

Racordurile edificiilor existente se va realiza cu teava PVC Kg Dn 200.

Gașherele se vor racorda pe teava din PVC Kg Dn 200.

Calculul conductelor din prezentul studiu și soluția s-au efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare, în funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

Instalații electrice

Amplasamentul beneficiază de echipare tehnico-edilitară la nivelul străzilor din care se propune a se face accesul către obiective pentru energie electrică.

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va realiza printr-o extindere de retea subterana din rețeaua electica de pe str. Cireasov.

Conform plansei plan de situatie-propunere, pe amplsament se va realiza o singura retea stradala pe drumul propus, care se va imprati in mai multe racorduri individuale.

Rețelele de bransare a imobilelor se vor face separat pentru fiecare entitate în parte, inclusiv contoare separate de consum.

Rețeaua electrica de pe str. Cireasov are o putere instalata de 36 kWa pe rețeau de josa dar în zona exista și o rețea de medie cu o putere instalata de 62 kWa, acoperitoare pentru obiectivele propuse, dar solutia finala va fi data la faza de PT dupa primirea ATR-ului emis de compania electrica din zona.

Daca beneficiarii vor avea nevoie de o putere mai mare se va proceda la marirea de putere prin amplasarea unui transformator privat, acesta facand obiectului unei documentatii si autorizatii separate dupa aprobarea documentatiei de urbanism.

Instalații de gaze naturale

Amplasamentul studiat beneficiaza din punct de vedere edilitar de rețele de gaze naturale la nivelul strazilor Cireasov si str. prof. Alexe Marin, astfel, obiectivele propuse în imobil vor avea asigurată alimentarea cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se va face prin extindere de retea subterana pe drumul propus din str. Cireasov. Pentru locuinta colectiva propusa în partea de sud cu acces direct la str. prof. Alexe Marin se va realiza racordare directa a obiectivului direct din str. prof. Alexe Marin.

Extinderea rețelei de gaze naturale pe drumul propus va fi realizata pe teava PE Dn 100 iar racordurile individuale se vor realiza astfel la unitatile locative teava PE Dn 60 iar pentru edificarile existente se vor realiza racorduri variabile în functie de necesitate pe teava PE între Dn 20 si Dn 60.

Presiunea de lucru a rețelei de gaze naturale, atat pe str. Cireasov cat si pe str. prof. Alexe Marin, este între 7 si 10 bari, acoperitoare pentru necesarul obiectivelor propuse.

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului I-13/2015, pentru executarea instalațiilor de încălzire, normele de protecția muncii si PSI în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de locuire colectivă, instituționale, de servicii, comerciale și industriale. Impactul potențial al realizării lucrărilor este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor. Deoarece terenul este liber de construcții, nu se vor realiza lucrări de desființare sau demolare a acestora, drept pentru care nu va exista perturbarea vecinătăților în faza de organizare de șantier și eliberare a amplasamentului.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construire aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea clădirilor, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;

- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de execuție a lucrărilor de construire;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc;

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces a drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de demolare și de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construire și amenajare pe amplasament.

Construcțiile care vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzut de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări de autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare realizată. Activitățile desfășurate nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarilor în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Sănătatea populației

Documentația de urbanism înaintată propune construirea unor imobile cu destinația de locuințe colective, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, acestea nefiind de natura activităților așa cum sunt definite prin *OMS 119/2014*.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se asigure condițiile de însolare conform legislației în vigoare și în baza studiului de însorire realizat.

Distanțele dintre limita de proprietate și locuințele învecinate sunt suficiente pentru ca noile clădiri să nu aducă le prejuridicii, acestea fiind de minim 19 m în cazul NC 55670 și de 47 m în cazul NC 62141, dublate de vegetație perimetrală înaltă cu rol de protecție.

În concluzie, prin prezenta documentație de urbanism se respectă prevederile privind mediul de sănătate al populației.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar, o societate privată finanțată cu capital propriu și prin care se promovează interesul legitim privat fără afectarea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure, inundații* sau *alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 60 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică (exprimată în grade MSK) este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) și Anexa 5 – inundații: UAT Municipiul Slatina este afectată de *inundații datorate revărsării unui curs de apă și scurgerii pe torenți*, însă terenul reglementat prin PUZ nu este situat într-o astfel de zonă, aceasta fiind o caracteristică a zonelor de pe malul Râului Olt;
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Municipiul Slatina este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut-mediu*, iar tipul alunecărilor este *reactiv*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilele care au generat CU se află în proprietatea privată a beneficiarilor Viorelelor Residence SRL și TDT Dopo Immobiliare SRL, iar cele 2 imobile (NC 55203 și NC 55004) se află în coproprietatea persoanelor fizice și juridice cu folosință actuală de cale de acces către unitățile economice pe care le deserveșc. Asupra acestor din urmă nu se propune schimbarea sau reîncadrarea urbanistică, întrucât sunt imobile aflate în coproprietate având la momentul actual folosință stabilită și acceptată de către toate entitățile proprietare.

Administrația publică poate considera oportună reglementarea urbanistică a imobilelor aflate în domeniul privat al municipiului pentru valorificarea zonei din punct de vedere urbanistic, arhitectural și economic, fără a prejudicia interesul general și public.

Costurile pentru realizarea căilor de comunicație și trasarea rețelelor edilitare pe acestea vor cădea exclusiv în sarcina beneficiarilor.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorii vor continua procedura de realizare a investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate. Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru construire și amenajarea incintei (parcaje, spații verzi și traseele pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele, acordurile și autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile privind organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei, prelungirea și realizarea bransamentelor la rețelele tehnico-edilitare vor fi suportate de către investitorul privat.

Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente situate pe spațiul public vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Slatina

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- Rezolvarea integrată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a zonei de unități comerciale și de locuit, unități nepoluante; construirea clădirilor în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor aferente, precum și a funcțiunilor complementare;
- Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportună, în concordanță cu opțiunile beneficiarilor, ale administrației publice locale și cu tendința de dezvoltare a zonei și a UTR și va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona, devenind rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor, cât și pentru comunitatea locală;
- La nivel social, se anticipează un impact pozitiv prin crearea de locuri de muncă, atât în perioada de execuție, cât și în perioada de exploatare.

Beneficiarii își asumă costurile legate de: lucrările de execuție a lucrărilor de construire a imobilelor, racordarea acestora la utilitățile existente și la cele viitoare, amenajarea spațiilor verzi, a platformelor circulabile și a rigolelor în interiorul propriei parcele. Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente situate pe spațiul public vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului, vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbanistice a localităților.

Se apreciază faptul că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare și zona în care se integrează, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Proiectul va încuraja coeziunea socială și vor ajuta la creșterea gradului de deservire cu unități de locuit, iar ansamblul nou creat și amenajat va avea efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru acest teren.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora.

Inițiativa de construire a Cartierului „Eugen Ionescu” nu ar trebui să fie una singulară. Prezenta documentație este dovada faptului că acest proiect inițiat de administrația publică a acționat ca un catalizator pentru dezvoltarea și reurbanizarea întregii zone, motiv pentru care primăria poate iniția o documentație de urbanism la nivel macroteritorial care să dezvolte și să restructureze zona în direcția pe care a pornit, respectiv pe segmentul complexurilor rezidențiale de locuire colectivă.

Pentru toate aceste motive considerăm că investiția este necesară, oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi și contribuie la revitalizarea zonei.



5. ANEXE

LEGISLAȚIE URMĂRITĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General** al Municipiului Slatina, Județul Olt;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Ordonanța nr. 43/1997** privind regimul drumurilor;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- **Ordinul nr. 4 din 9 martie 2007** pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect: „Inițiere PUZ pentru construire ansamblu locuințe colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) și D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad. 55670), împrejurimi terenuri și lucrări organizarea execuției”

Str. Cireasov nr. 31E și Str. Prof. Alexe Marin nr. 23
Municipiul Slatina, Județul Olt

Beneficiari: Viorelelor Residence SRL și TDT Dopa Imobiliare SRL

FAZA

S.O.

PLANSA
0.1

Coordonator Urb. Mihai Necula

Proiectat Urb. Mihai Necula

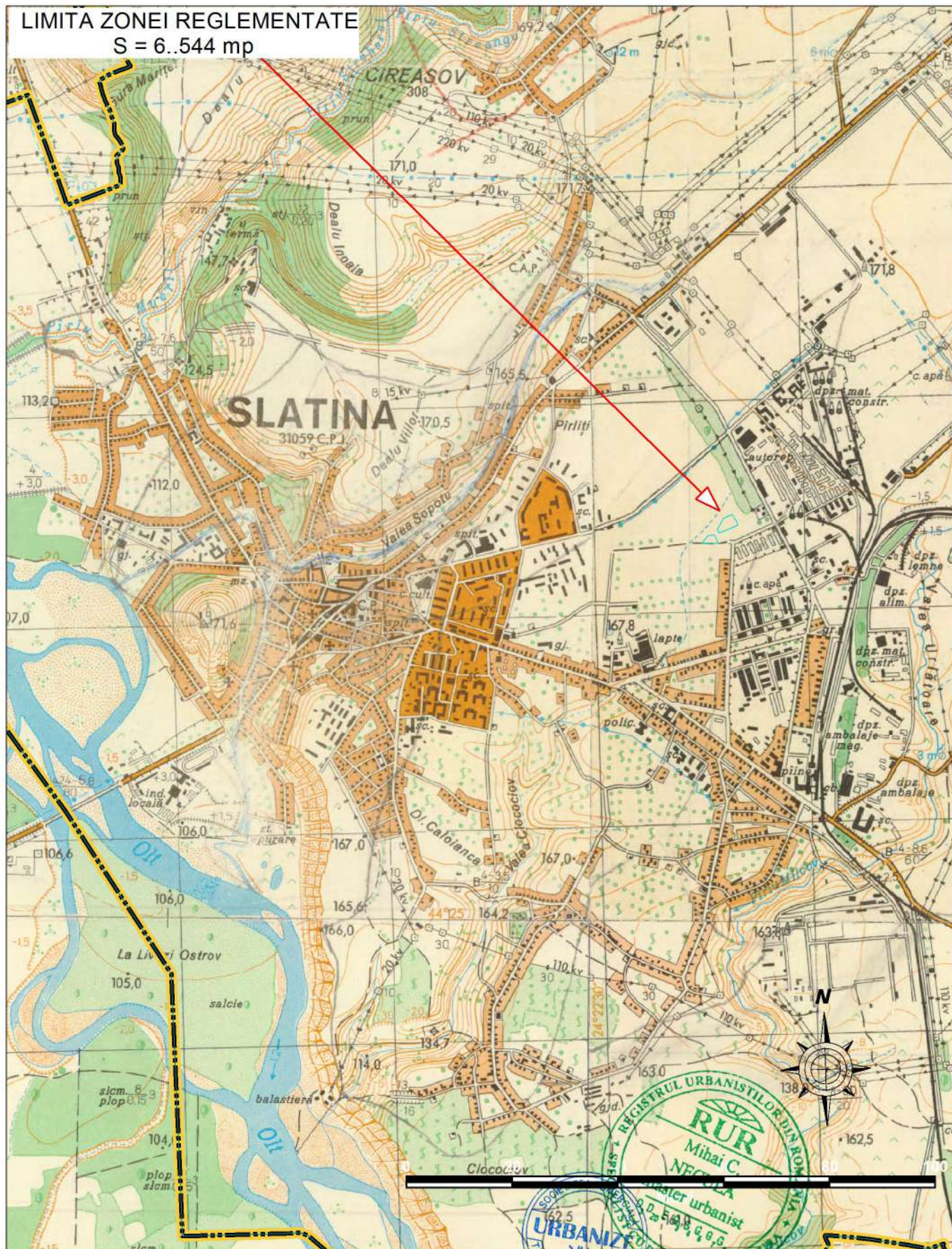
Desenat Urb. Mihai Necula

SCARA
1:5.000

DATA
2025

INCADRARE IN TERITORIUL
ORTOFOTOPLAN

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
S = 6.544 mp



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect: „Inițiere PUZ pentru construire ansamblu locuințe colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) și D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad. 55670), împrejurimi terenuri și lucrări organizarea execuției”

Str. Cireasov nr. 31E și Str. Prof. Alexe Marin nr. 23
Municipiul Slatina, Județul Olt

Beneficiari: Viorelelor Residence SRL și TDT Dupo Imobiliare SRL

FAZA

S.O.

Coordonator Urb. Mihai Necula

Proiectat Urb. Mihai Necula

Desenat Urb. Mihai Necula

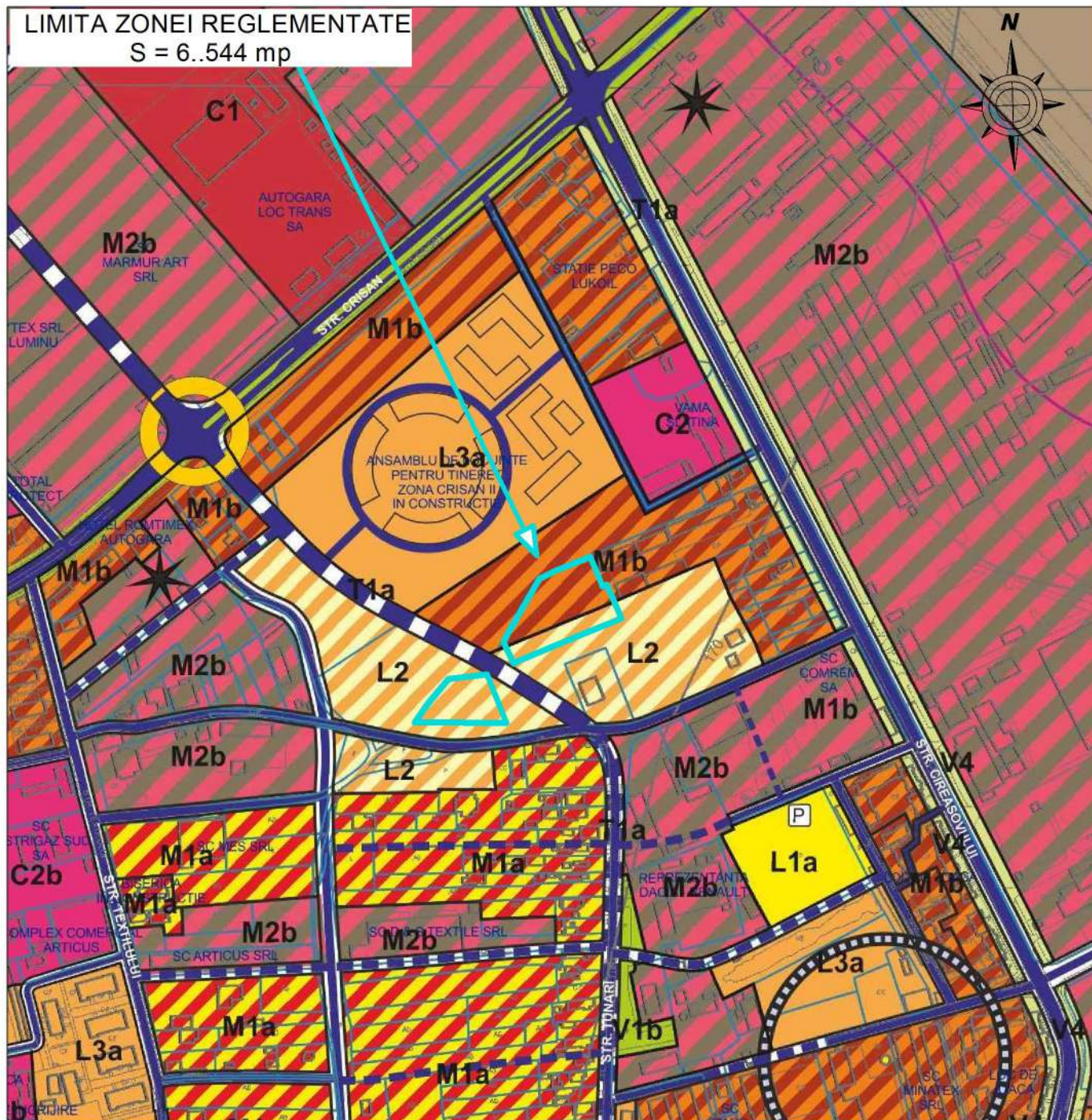
SCARA
1:25.000

DATA
2025

INCADRARE IN TERITORIU
HARTA MILITARA

PLANSA
0.2

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
S = 6.544 mp



LIMITE — limita teritoriului administrativ al municipiului Slatina — limita teritoriului intravilan cf. PUG 1998 — limita intravilan propus — limita de proprietate — limita unitatii teritoriale de referinta — limita PUZ-urii aprobate in cursul elaborarii PUG CIRCULATII — circulatii carosabile existente - majore / rol structurant — circulatii carosabile existente - de deservire — circulatii carosabile propuse — circulatii carosabile propuse spre largire — pasaje sau poduri propuse — circulatii carosabile majore propuse - "ocolitoare est si nord" — circulatii carosabile de tip bulevard urban — trasee pietonale prioritare — pietele ciclabile — parcuri sub/supraterene ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTII — zona constructiilor protejate (cf. PUZ- zona protejata Slatina), zone protectie monumente — situri arheologice — imobile clasate ca monumente istorice — imobile propuse pentru clasare — zona de protectie hidrogeologica	zone de protectie - arii cu valoare peisajera deosebita — perimetru protectie tehnica cf. ord. 536 norme igiena — zone protectie retele electrice, retele transport gaze naturale — consolidari teren — zone cu restrictii de constructibilitate - Cf. Regulament (terenuri dificile alunecari) — zona de protectie infrastructura feroviara - necesitate aviz CFR — zona de siguranta a infrastructurii feroviare — limita zona CFR - categoria de folosinta "cal ferate"-teren cu destinatie speciala — interdictie definitiva de construire — interdictie temporara de construire > obligativitate PUZ ZONIFICARE FUNCTIONALA / UTR-uri — Zona spatiilor libere si plantate - V — V1a- spatii plantate urbane - parcuri, gradina publica — V1b- spatii plantate urbane - parcuri, gradina publica — V2- spatii pentru sport si agrement — V3- spatii plantate pentru protectie consumilor de apa — V4- culoare plantate de protectie fata de drumuri, ceste ferate — V5- paduri de agrement, pasuni (intravilan) — Zona rezidentiala - L — L1a - loc. individuale (H max. 12m) in jurul urban constituit — L1b - loc. individuale (H max. 12m) in jurul difuz terenuri agricole etc.	L1c - locuinta in zone cu dificultati hidro-geologice L2 - locuinte individuale si semi-colective (max P+3) L3a - locuinte colective cu inaltime redusă (max P+4) L3b - locuinte colective cu inaltime medie (max P+10) Zona centrala - C — C1- subzona centrala in interiorul zonei protejate — C2- subzona centrala inafara zonei protejate - tesut compact, functiuni publice de interes municipal si supra-municipal — C3- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C4- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C5- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C6- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C7- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C8- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C9- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C10- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C11- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C12- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C13- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C14- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C15- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C16- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C17- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C18- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C19- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C20- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C21- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C22- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C23- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C24- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C25- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C26- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C27- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C28- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C29- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C30- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C31- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C32- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C33- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C34- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C35- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C36- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C37- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C38- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C39- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C40- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C41- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C42- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C43- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C44- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C45- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C46- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C47- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C48- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C49- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C50- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C51- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C52- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C53- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C54- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C55- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C56- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C57- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C58- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C59- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C60- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C61- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C62- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C63- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C64- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C65- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C66- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C67- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C68- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C69- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C70- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C71- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C72- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C73- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C74- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C75- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C76- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C77- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C78- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C79- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C80- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C81- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C82- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C83- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C84- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C85- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C86- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C87- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C88- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C89- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C90- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C91- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C92- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C93- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C94- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C95- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C96- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C97- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C98- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C99- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal — C100- subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes municipal
--	---	---

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect: "Initiere PUZ pentru construire ansamblu locuinte colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) si D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad. 55670), imprejurimi terenuri si lucrari organizarea executiei"

Str. Cireasov nr. 31E si Str. Prof. Alexe Marin nr. 23
Municipiul Slatina, Judetul Olt

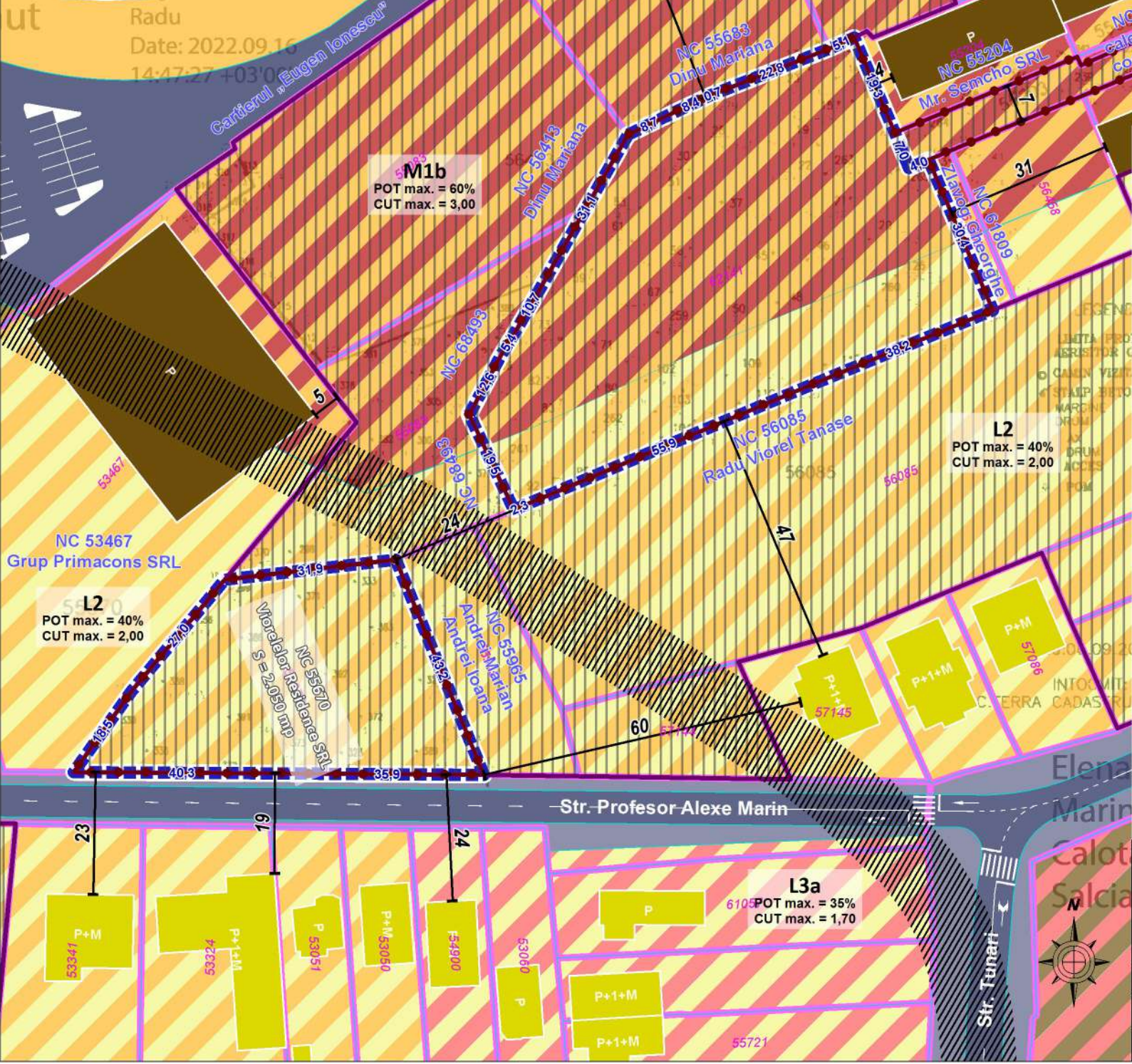
Beneficiari: Viorel Residence SRL si TDT Doping Imobiliare SRL

FAZA

S.O.

Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:5.000	INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL SLATINA APROBAT PRIN HCL NR. 140/2016	PLANSA 0.3
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA 2025		
Desenat	Urb. Mihai Necula			

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA				
Zona studiata prin PUZ, din care:	7.602 mp	100%		
Imobilele incluse in zona studiata folosite ca acces	1.058 mp	14%		
Zona reglementata conform CU (NC 62141 si 55670)	6.544 mp	86%		
Criteriu	Situatie existenta in teren		Reglementari in vigoare conform PUG	
UTR - Functiune dominanta NC 62141 / NC 55670	Teren viran, neutilizat, neconstruit si neamenajat		M1b / L2	
POT maxim	x		60% / 40%	
CUT maxim	x		3,00 / 2,00	
Rh maxim	x		maxim distanta dintre aliniamente / P+3-4E	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitare, etc.)	x		conform Rh maxim / 15 m	
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	x	15% / 30%	
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	L3a POT max. = 35% CUT max. = 1,70		x	x
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	x	x
Suprafata neamenajata	6.544 mp	100%	6.544 mp	100%



Limite

Limita zonei studiate conform CU
(S = 7.602 mp)

Limita zonei reglementate conform CU
(NC 62141 si NC 55670, S = 6.544 mp)

Limita proprietatilor si UTR

Limita intabularilor OCPI

Zonificare

Subzona locuintelor colective

Subzona centrala (poli centrali secundari)

Subzona locuintelor individuale si semicolective

Subzona mixta aferenta locuintelor individuale

Subzona mixta aferenta locuintelor colective

Subzona mixta aferenta unui tesut urban slab constituit

Subzona transporturilor rutiere

Subzona transporturilor pietonale

M1b

POT max. = 60%
CUT max. = 3,00

M2b

POT max. = 50%
CUT max. = 2,00

L2

POT max. = 40%
CUT max. = 2,00

L3a

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70

Subzona pentru spatii verzi publice

Locuinte individuale

Locuinte colective

Institutii, comert si servicii

Industrie si depozitare

Disfunctionalitati

Terenuri virane situate in intravilan care necesita construire si amenajare

Circulatii carosabile propuse prin PUG si nerealizate

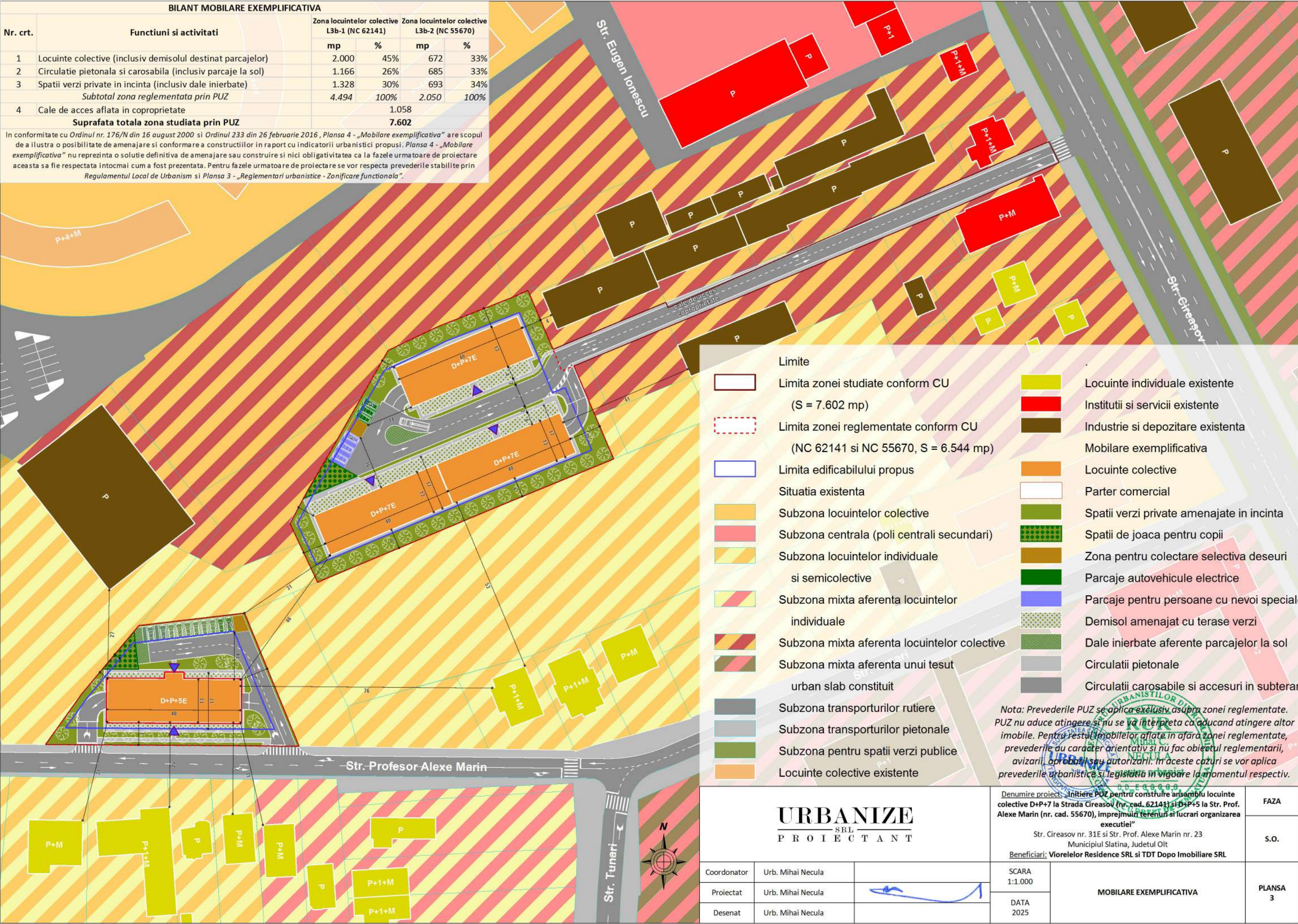
Acces existent care necesita sistematizare

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra zonei reglementate. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in afara zonei reglementate, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul reglementarii, avizarii, aprobarii sau autorizarii. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice si legislative in vigoare la momentul respectiv.

URBANIZE SRL PROIECTANT			Denumire proiect: „Inițiere PUZ pentru construire ansamblu locuințe colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) și D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad. 55670), împrejurimi terenuri și lucrări organizarea executiei” Str. Cireasov nr. 31E și Str. Prof. Alexe Marin nr. 23 Municipiul Slatina, Județul Olt Beneficiari: Viorelelor Residence SRL și TDT Dopo Imobiliare SRL		FAZA
					S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCIONALITATI	PLANSA 1
Proiectat	Urb. Mihai Necula		DATA 2025		
Desenat	Urb. Mihai Necula				

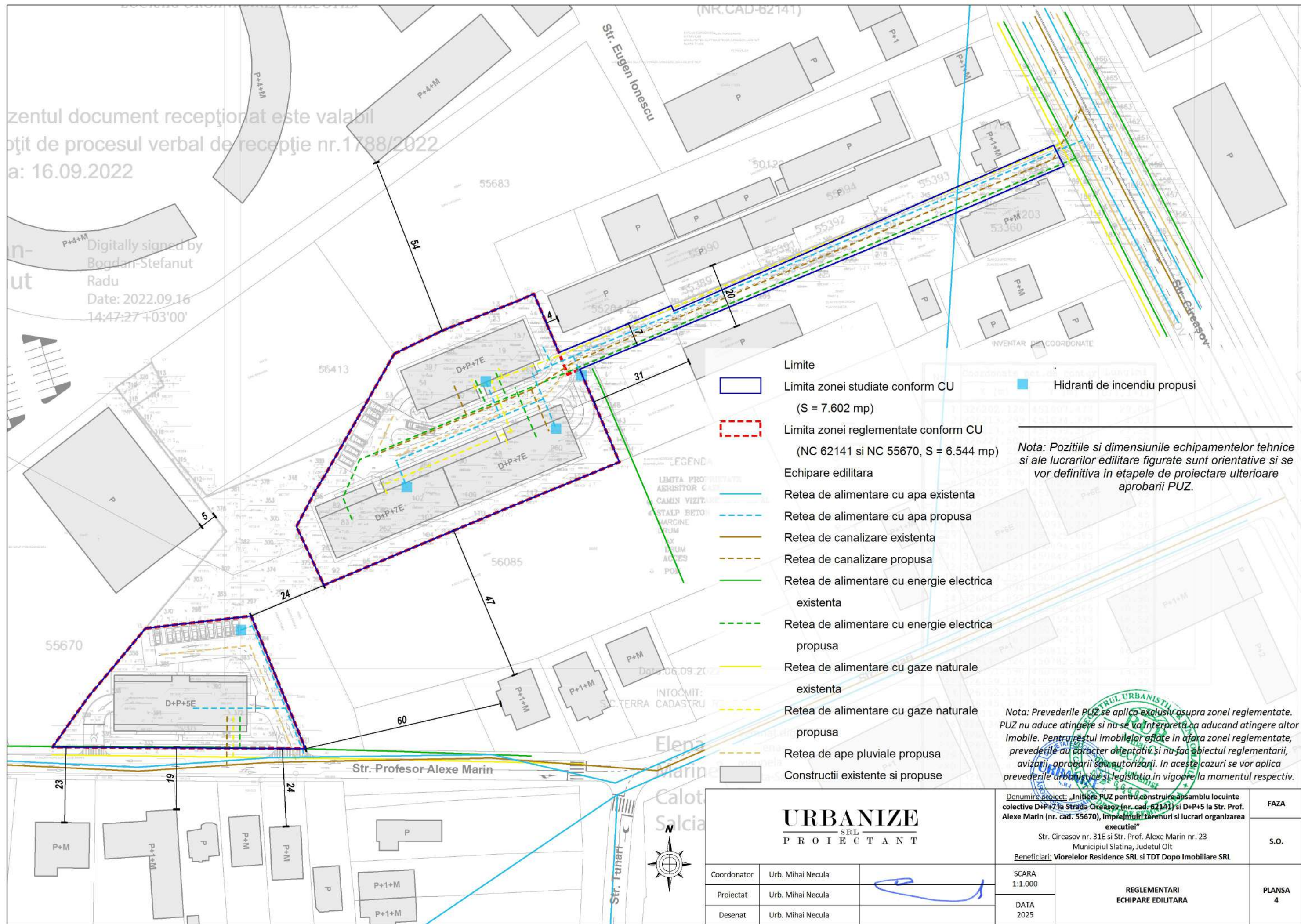
BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA					
Nr. crt.	Functiuni si activitati	Zona locuintelor colective L3b-1 (NC 62141)		Zona locuintelor colective L3b-2 (NC 55670)	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte colective (inclusiv demisolul destinat parcajelor)	2.000	45%	672	33%
2	Circulatie pietonala si carosabila (inclusiv parcaje la sol)	1.166	26%	685	33%
3	Spatii verzi private in incinta (inclusiv dale inierbate)	1.328	30%	693	34%
Subtotal zona reglementata prin PUZ		4.494	100%	2.050	100%
4	Cale de acces aflata in coproprietate	1.058			
Suprafata totala zona studiata prin PUZ		7.602			

In conformitate cu Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinul 233 din 26 februarie 2016, Planşa 4 - „Mobilare exemplificativa” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu indicatorii urbanistici propusi. Planşa 4 - „Mobilare exemplificativa” nu reprezinta o solutie definitiva de amenajare sau construire si nici obligativitatea ca la fazele urmatoare de proiectare aceasta sa fie respectata intocmai cum a fost prezentata. Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor respecta prevederile stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism si Planşa 3 - „Reglementari urbanistice - Zonificare functionala”.



Documentul recepționat este valabil
în baza procesului verbal de recepție nr.1788/2022
Data: 16.09.2022

Digitally signed by
Bogdan-Stefan
Radu
Date: 2022.09.16
14:47:27 +03'00'



Nota: Pozitiile si dimensiunile echipamentelor tehnice si ale lucrarilor edilitare figurate sunt orientative si se vor definitiva in etapele de proiectare ulterioare aprobarii PUZ.

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra zonei reglementate. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in afara zonei reglementate, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul reglementarii, avizarii, aprobarii sau autorizarii. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

URBANIZE SRL PROIECTANT			Denumire proiect: „Initiere PUZ pentru construire ansamblu locuinte colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) si D+P+5 la Str. Prof. Alexe Marin (nr. cad. 55670), imprejuriri terenuri si lucrari organizarea executiei”		FAZA
			Str. Cireasov nr. 31E si Str. Prof. Alexe Marin nr. 23 Municipiul Slatina, Judetul Olt		S.O.
			Beneficiari: Viorelelor Residence SRL si TDT Dopo Imobiliare SRL		
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANS 4
Proiectat	Urb. Mihai Necula		DATA 2025		
Desenat	Urb. Mihai Necula				

Documentul este valabil
doar în baza
procesului verbal de recepție nr. 1788/2022
data: 16.09.2022

Digitally signed by
Bogdan Stefanut
Radu
Date: 2022.09.16
14:47:27 +03'00'

Cartierul „Eugen Ionescu”

NC 53467
Grup Primacons SRL

NC 55683
Dinu Mariana

NC 55613
Dinu Mariana

NC 55493
Gheorghe

NC 56085
Radu Viorel Tanase

NC 55995
Andrei Marian

NC 55995
Andrei Ioana

NC 55204
Mr. Semcho SRL

NC 61809
Zavoiu Gheorghe

NC 55994
cale de acces
coproprietate

NC 55203
cale de acces
coproprietate

NC 55389
cale de acces
coproprietate

Str. Profesor Alexe Marin

Str. Tunari

- Limite
- Limita zonei studiate conform CU
(S = 7.602 mp)
 - Limita zonei reglementate conform CU
(NC 62141 si NC 55670, S = 6.544 mp)
 - Construcții existente si propuse
 - Limita intabularilor OCPI
- Proprietatea asupra terenurilor
- a) Domeniu public
 - Terenuri domeniu public de interes local
 - b) Domeniu privat
 - Terenuri domeniu privat de interes local
cu posibilitate de achizitionare,
concesionare, schimb sau alta forma legala
 - c) Proprietate privata
 - Terenuri proprietate privata a
persoanelor fizice sau juridice
 - Cale de acces aflata in coproprietatea
persoanelor fizice si juridice
(nu se schimba regimul juridic)

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra zonei reglementate.
PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor
imobile. Pentru restul imobilelor aflate in afara zonei reglementate,
prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul reglementarii,
avizarii, aprobarii sau autorizarii. In aceste cazuri se vor aplica
prevederile urbanistice si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect: „Initiere PUZ pentru construire ansamblu locuinte
colective D+P+7 la Strada Cireasov (nr. cad. 62141) si D+P+5 la Str. Prof.
Alexe Marin (nr. cad. 55670), imprejurimi terenuri si lucrari organizarea
executiei”

Str. Cireasov nr. 31E si Str. Prof. Alexe Marin nr. 23
Municipiul Slatina, Judetul Olt

Beneficiari: Viorelelor Residence SRL si TDT Dopo Imobiliare SRL

FAZA

S.O.

Coordonator Urb. Mihai Necula

Proiectat Urb. Mihai Necula

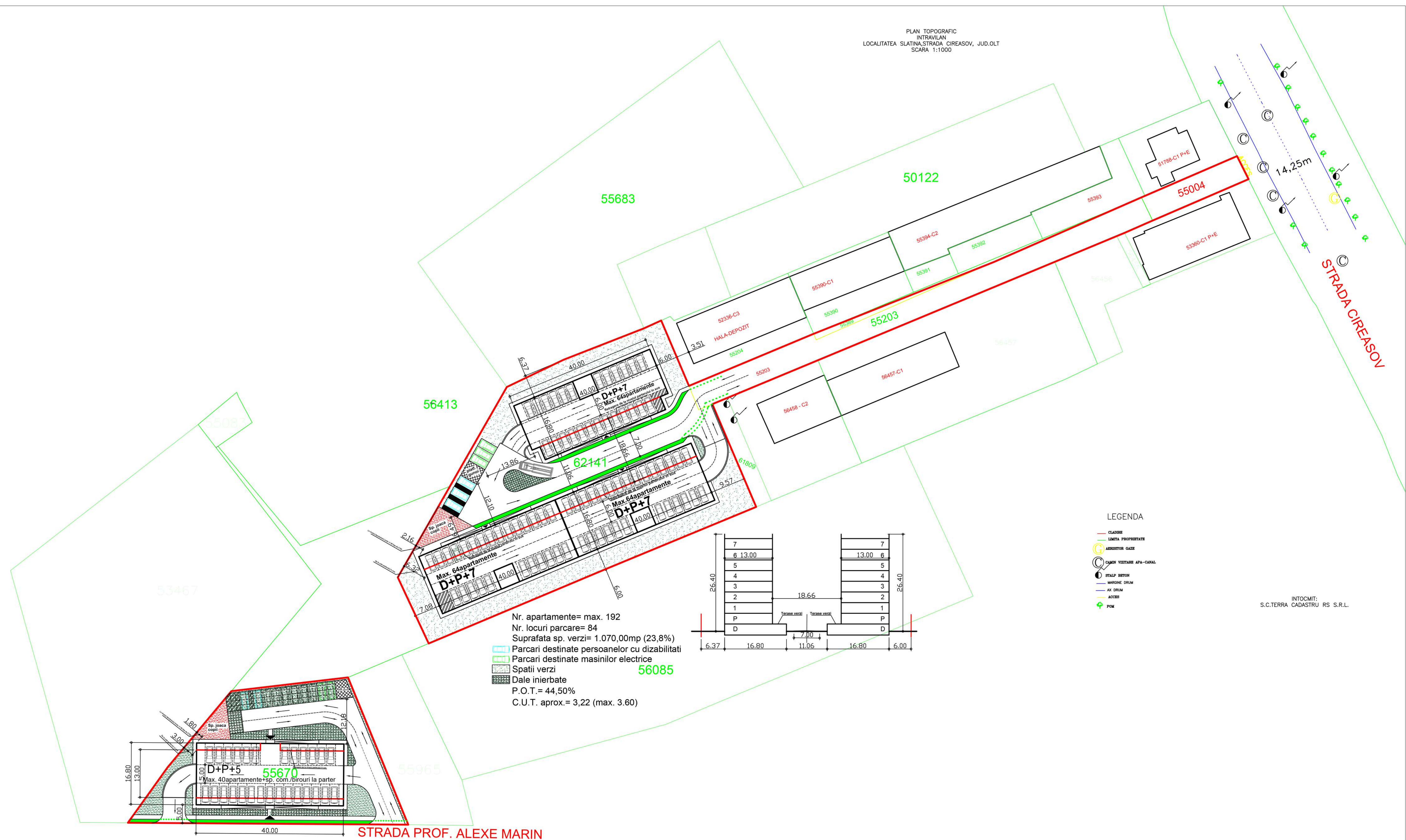
Desenat Urb. Mihai Necula

SCARA
1:1.000

DATA
2025

PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

PLANSĂ
5



LEGENDA

- CLADERE
- LIMITA PROPRIETATE
- AERISITOR GAZE
- CAMIN VIZITARE APA-CANAL
- STALP BETON
- MARGINE DRUM
- AX DRUM
- ACCES
- + POM

INTOCMIT:
S.C.TERRA CADASTRU RS S.R.L.

Nr. apartamente= max. 40 + 2spatii com. la parter sau 4birouri
 Nr. locuri parcare= 37
 Suprafata sp. verzi= 621,00mp - inclusiv locul de joaca (30,29%)
 Parcari destinate persoanelor cu dizabilitati
 Parcari destinate masinilor electrice
 Spatii verzi
 Dale ierbate
 P.O.T.= 32,78%
 C.U.T. aprox.= 1,88 (max. 2.40)

