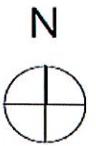


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SLATINA, JUDEȚUL OLT  
REGISTRATORIU PETIȚII  
NR. 5519  
ZIUA 18 LUNA 01 ANUL 2024



## PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 18.01.2024

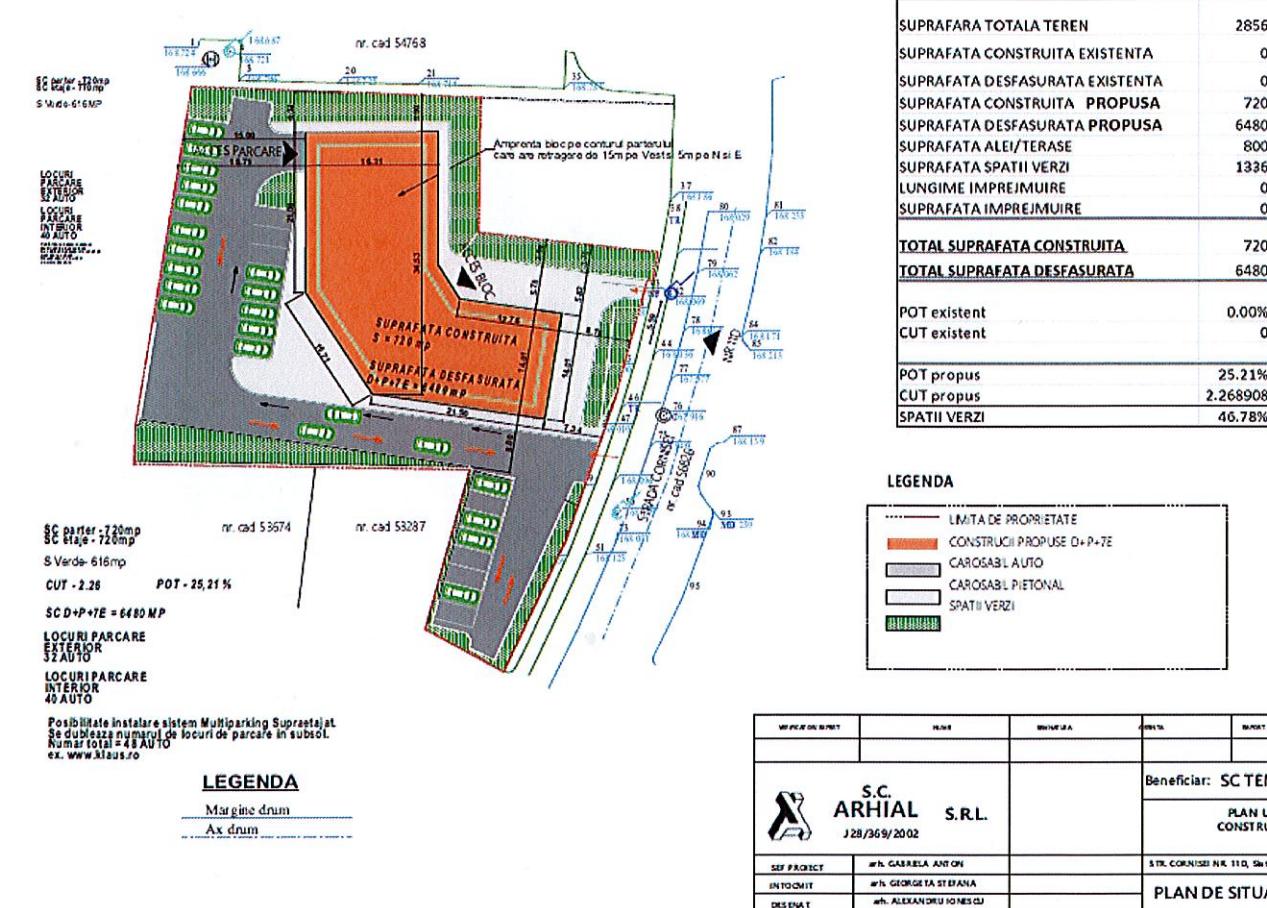
### INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „BLOC LOCUINTE COLECTIVE D+P+7E”

Argumentare: In baza C.U.nr. 453/27.10.2023- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate

Initiator: SC TEMPLA CAFE SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal „BLOC LOCUINTE COLECTIVE D+P+7E”

în perioada 18.01.2024-27.01.2024



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

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primariei Municipiului Slatina, str.Mihail Kogalniceanu,nr.1, telefon 029439377

**Observatiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ si eliberării avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat conform prevederilor Regulamentului de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobatia planului:**

- Etapa pregăitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 18.01.2024-27.01.2024
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 02.02.2024-01.03.2024
- Etapa aprobatii propunerii P.U.Z și R.L.U, procedura transparentă decizională:

**TITLUL LUCRARII : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE**

**BENEFICIAR : SC TEMPLA CAFE SRL**

**PROIECTANT : S.C. ARHIAL S.R.L.**  
- arh. Georgeta Stefana  
- arh. Gabriela Anton  
- arh. Alexandru Ionescu

**FAZA DE PROIECTARE :**

**INFORMARE SI CONSULTAREA POPULATIEI,  
AVIZ DE OPORTUNITATE**

**DATA ELABORARII : 2023**

**STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE**

**In conformitate cu :**

**LEGEA nr. 350/2001**

**LEGEA nr. 50/1991 republicata**

**LEGEA nr. 54/1998**

**LEGEA nr. 10/1995**

**H.G.R. Nr 525/1995**

**CODUL CIVIL**

**ORD. MIN. SANATATII NR. 536/1997**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumire lucrare : Plan urbanistic zonal P.U.Z.  
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE  
LOCUINTE COLECTIVE  
municipiul Slatina , judetul Olt
- Beneficiar : SC TEMPLA CAFE SRL
- Adresa : str. Cornise nr 11D,
- Proiectant Colaboratori : S.C.ARHIAL S.R.L. J28/369/2002  
arh. Gabriela Anton  
arh. Georgeta Stefana  
arh. Ionescu Alexandru
- Data elaborarii : **2023**
- Faza : PUZ – aviz oportunitate  
**INFORMARE SI CONSULATARE  
A POPULATIEI**

In vederea construirii, in municipiul Slatina ,situat in zona cu functiuni mixte M1a cu categoria de folosinta actuala - teren arabil situat in intravilanul municipiului Slatina

S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 453 din 27.10.2023; in scopul intocmirii documentatiei de urmator : P.U.Z (PLAN URBANISTIC ZONAL SI A REGULAMENTULUI AFERENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+7E) prin care se vor stabili regulile de construire care sa reglementeze :

- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- stabilirea distantelelor fata de limitele parcelei;
- accese;
- lotizarea propusa
- utilitati;
- destinatia zonei;

## **PREZENTAREA INVESTITIEI**

Terenul care face obiectul construirii blocului de locuinte - se afla in intravilanul mun. Slatina, categoria de folosinta conform PUG este teren arabil in intravilan, proprietate a SC TEMPLA CAFE in prezent fiind liber de constructii, aflat in zona cu functiuni mixte M, subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban construit, M1, UTR M1a, zona cu functiuni mixte aflată in imediata vecinatate a subzonei M1b

Beneficiarul a solicitat proiectarea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime D + P+ 7E, insumand un numar de aproximativ 70 de apartamente repartizate astfel:

40 de garsoniere, 20 apartamente cu doua camere si 10 apartamente cu trei

Blocul va fi prevazut cu un demisol cu functinea de parcari , iar la parter spatii libere cu destinații diferite, cum ar fi: spatii comerciale, sedii de firme, birouri, etc.

Regimul de inaltime este D+P +7E.

Prin PUG si RUL al Municipiului Slatina, imobilul se afla in zona cu functiuni mixte M, subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban construit, M1, UTR M1a, zona cu functiuni mixte.

Prin PUZ, beneficiarul doreste schimbarea subzonei functionale din M1a in M1b, subzona cu functiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective.

## **INDICATORII PROPUSSI**

### **BILANT TERITORIAL**

SUPRAFARA TOTALA TEREN	2856
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	720
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	6480
SUPRAFATA ALEI/TERASE	1520
SUPRAFATA SPATII VERZI	616
LUNGIME IMPREJMUIRE	190 ML

<b>TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	720
<b>TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA</b>	6480

POT existent	0.00%
CUT existent	0

POT propus	25.21%
CUT propus	2.268908

## **TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE STUDIAT PRIN PUZ**

Zona studiata respectiv constructia propusa (blocul de locuinte) se afla in zona cu functiuni mixte M, subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, respectiv M1a, zona cu functiuni mixte imediata vecinatate a zonei de locuinte colective (M1B), prezenta ei completand arhitectura zonala si ingrandu-se in coeficientii urbanistici corespunzatori zonei de locuinte colective M1b.

Deasemenea, proprietatea se invecineaza in partea vestica cu zona V5 si s-a luat in calcul o distanta fata de aceasta de 15 m.

Teritoriul ce urmeaza a fi reglementat se afla in proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate si a cartii funciare numarul 54546, teren in suprafata de 2856 mp, reglementarile ce se doresc fiind specifice subzonei incecinate respectiv M1b.

## **CATEGORIA FUNCTIONALA EXISTENTA**

M1a - Functiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale

## **CATEGORIA FUNCTIONALA PROPUZA**

M1B - Functiuni mixte inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective

## **SERVITUTI**

Nu este necesara creearea uor servituti, accesul pe teren facandu-se din strada Cornisei.

## **DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE**

La parterul blocului vor fi prevazute spatii comerciale (birouri, magazine, etc.)

La demisol vor fi prevazute parcarile (minim un loc de parcare pentru fiecare apartament)

Accesul se va face direct din strada Cornisei conform planului de situatie.

## Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa in zona se face de la reteaua existenta pe strada Cornisei.

Canalizarea existenta de pe strada Cornisei , va asigura preluarea apelor uzate de la noua constructie .

Apele pluviale vor fi preluate prin rigole si canale de colectare ce vor fi dirijate catre canalizarea existenta.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua existenta in zona, fiind necesar un post de transformare tip P.T . CZ independent.

Zona dispune de retea de distributie gaze

Nu este necesara extinderea niciunei retele edilitare, acestea aflandu-se in zona (str. Cornisei)

## **CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE**

Se va asigura prin solutia urbanistica propusa confortul urban, astfel, solutia de transport admisa nu va depasi valoarea general admisa in zona

### **INDICATORI PROPUSSI :**

POT propus	25.21%
CUT propus	2.268908
REGIM DE INALTIME – H coama = H cornisa = 16 m	

Retrageri fata de aliniament :

in partea de est fata de trotuar strada Cornisei 7,34m

in partea de vest fata de subzona V5 15m

in partea de nord fata de proprietate privata 5m cu acordul proprietarului

in partea de sud – jumata din inaltimea maxima (8m)

## **MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI**

Interventia propusa nu modifica parcelarul existent in zona si e de natura sa afecteze pozitiv dezvoltarea zonei, zona aflandu-se in imediata vecinatate a locuintelor colective.

## **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SU AL ZONEI FUNCTIONALE**

Amplasarea obiectivului de investiție propus are un impact favorabil atat asupra zonei definite prin planul de urbanism, cat si asupra municipiului.

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentatie a stat realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu

tendintele de dezvoltare urbana ale orasului. Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

## **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

Costurile pentru implementarea proiectului vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar .

Configurarea blocului va fi prezentat in documentatiile faza DTAC in functie de cerinta clientului si de regulamentul de urbanism ce se va aproba prin PUZ-ul solicitat.

In functie de politica de dezvoltare urbana se considera necesar a se rezolva in cadrul planului urbanistic zonal urmatoarele obiective :

- organizarea circulatiei in incinta
- crearea acceselor carosabile si pietonale in incinta si a trotuarelor pietonale stradale ;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- asigurarea amenajarilor necesare si intretinerea spatilor verzi ;
- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- sistematizarea vertical

### **1.3. Surse documentare**

- suport topographic
- tema de proiectare (conform C.U.)
- prevederi ala PUG- ului aprobat anterior;
- respectarea conditiilor impuse de PUG.

### **4.6. Probleme de mediu**

Se menține relația de cadru natural – cadru construit, neexistând contradicții în evaluarea impactului asupra mediului.

## **CONCLUZII**

Planul urbanistic de zona se inscrie in prevederile Planului urbanistic general si a celorlalte documentatii de urbanism aprobate.

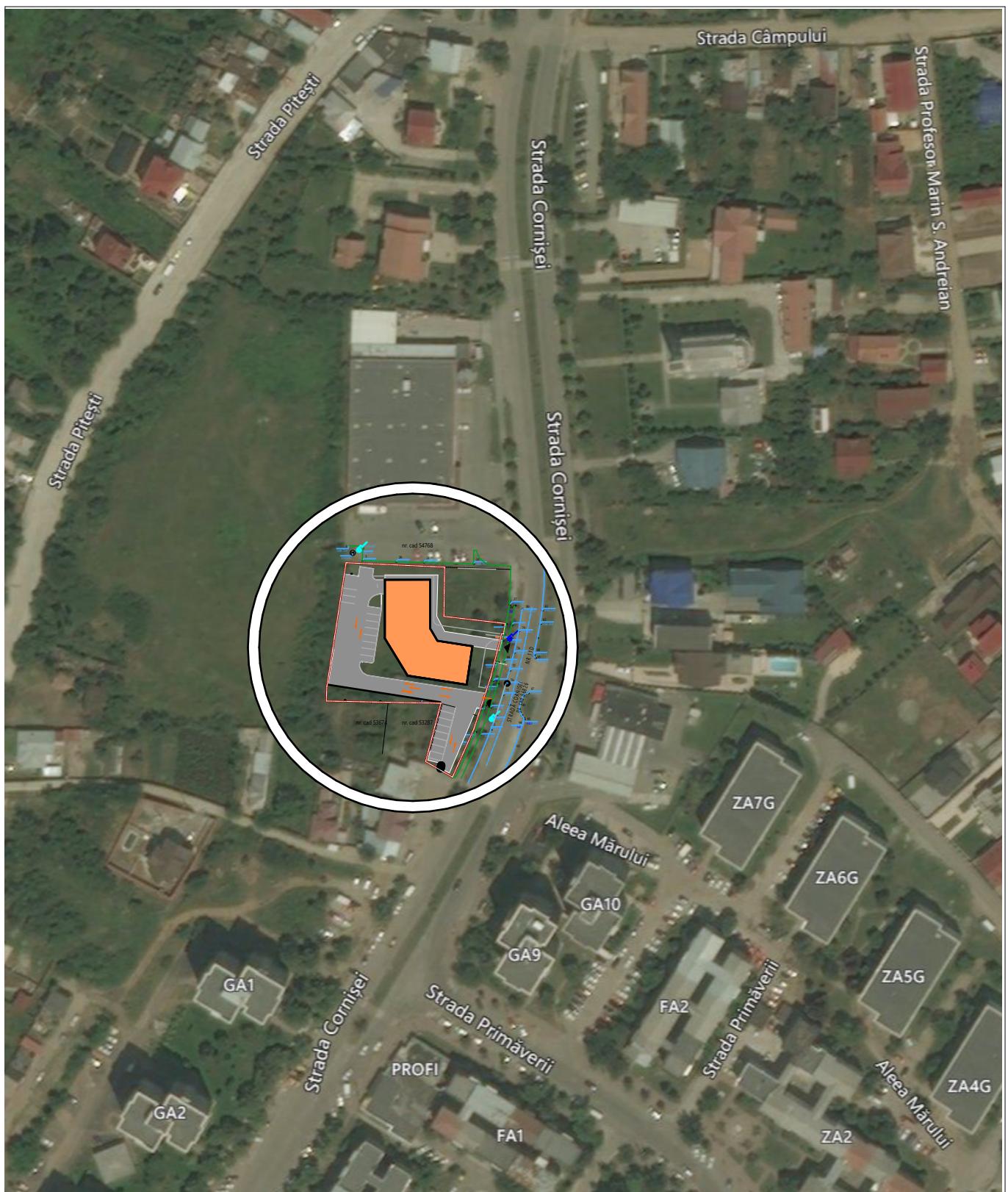
In vederea stabilirii categoriilor de interventii a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la :

- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- rezolvarea accesului din strada Cornisei ;
- circulatia si echiparea edilitara
- sistematizarea verticala.

**Toate lucrarile necesare amenajarii zonei conform prezentului PUZ respectiv accese, alei carosabile si pietonale, racordarea la utilitatile existente pe strada Cornisei , vor fi suportate de beneficiari.**

Verificat  
arh. Georgeta Stefana

Intocmit  
arh. Gabriela Anton



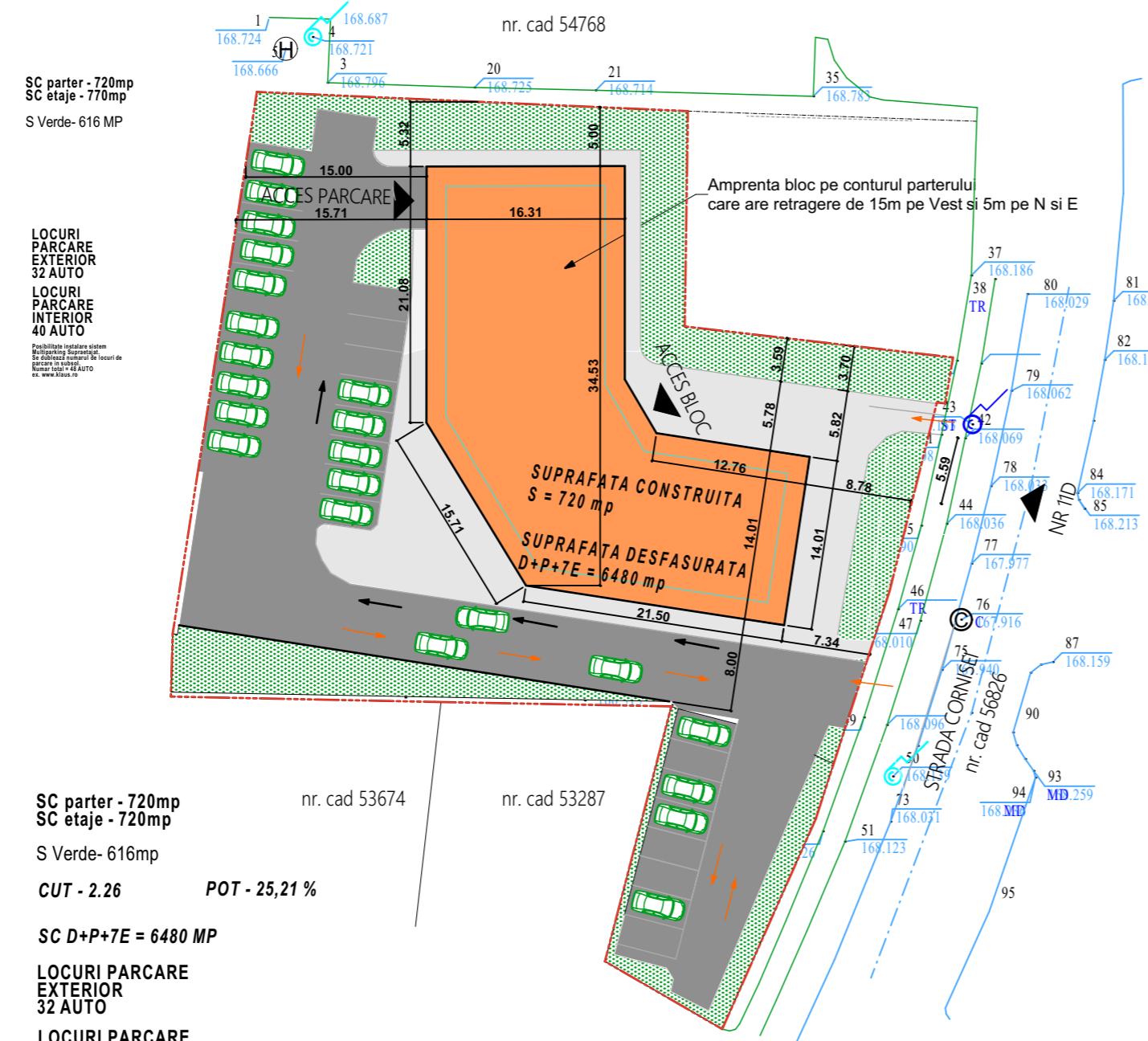
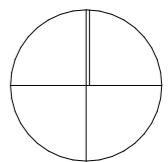
Ground Floor (8)

1:2000

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	RAPORT DE VERIFICARE/EXPERTIJA TEHNICA
Beneficiar: SC TEMPLA CAFE SRL				
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE D+P+7E			PR.NR 19.23	
SEF PROIECT arh. GABRIELA ANTON			FAZA AVIZ OPORTUNITATE	SCARA 1:2000
INTOCMIT	arh. GEORGETA STEFANA			
DESENAT	arh. ALEXANDRU IONESCU		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSE A0

S.C.  
**ARHIAL S.R.L.**  
**J28/369/2002**

N



SUPRAFARA TOTALA TEREN	2856
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	0
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUZA	720
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUZA	6480
SUPRAFATA ALEI/TERASE	800
SUPRAFATA SPATII VERZI	1336
LUNGIME IMPREJMUIRE	0
SUPRAFATA IMPREJMUIRE	0
<b>TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>720</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA</b>	<b>6480</b>
POT existent	0.00%
CUT existent	0
POT propus	25.21%
CUT propus	2.268908
SPATII VERZI	46.78%

### LEGENDA

—	LIMITA DE PROPRIETATE
■	CONSTRUCII PROPUZE D+P+7E
■	CAROSABIL AUTO
■	CAROSABIL PIETONAL
■	SPATII VERZI

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	RAPORT DE VERIFICARE/EXPERTIJA TEHNICA
<b>Beneficiar: SC TEMPLA CAFE SRL</b>				
<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE D+P+7E</b>				PR.NR 19.23
SEF PROIECT	arch. GABRIELA ANTON			FAZA AVIZ OPORTUNITATE
INTOCMIT	arch. GEORGETA STEFANA			SCARA 1:500
DESENAT	arch. ALEXANDRU IONESCU			PLANSE A1
<b>PLAN DE SITUATIE</b>				

**S.C.**  
**ARHIAL** S.R.L.  
J28/369/2002