

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA**

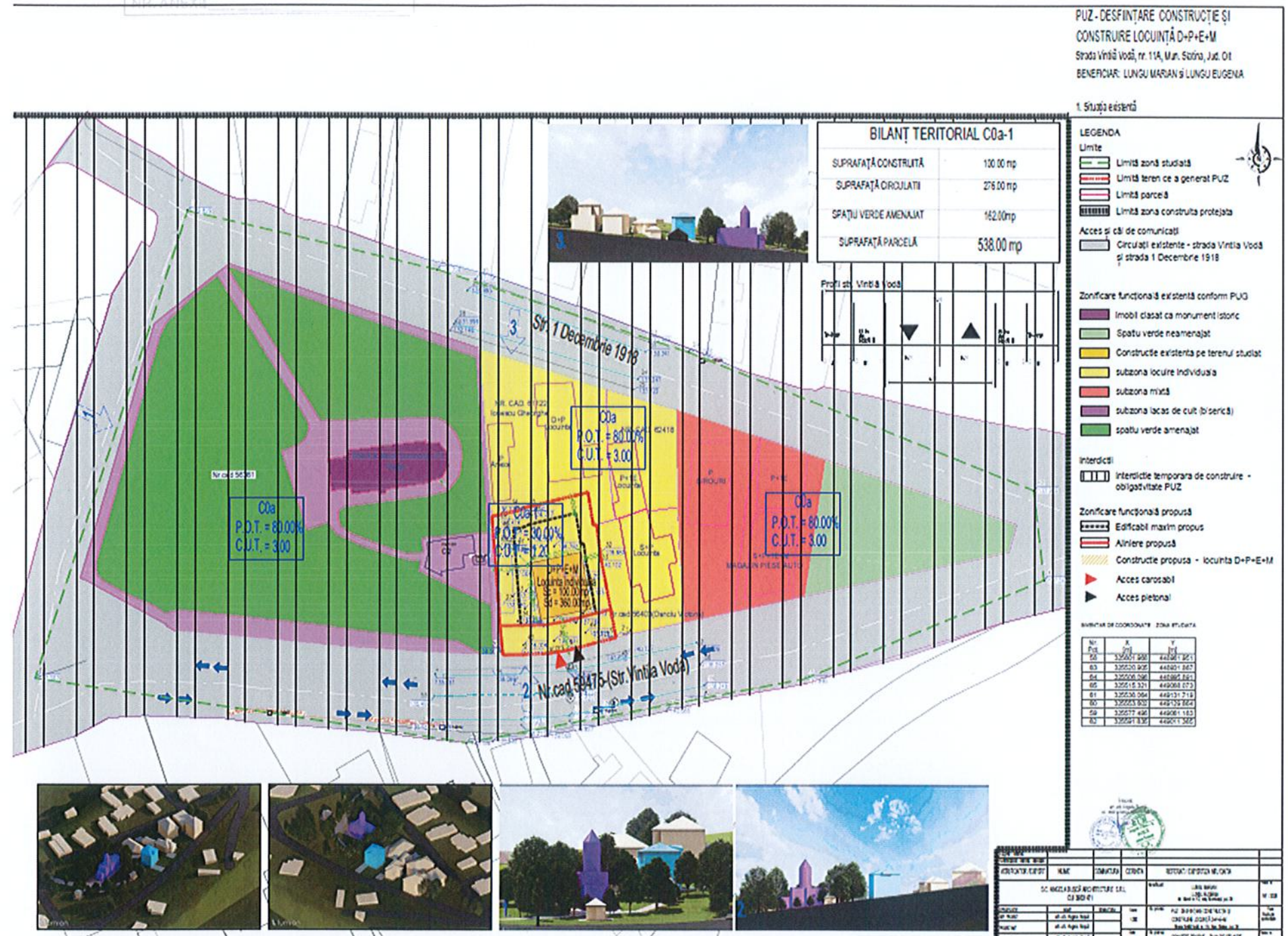
**Data anunțului: 20.04.2026**

**INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „DESFIINTARE CONSTRUCTIE SI CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+E+M”**, generat de imobilul cu nr. Cad.: 64458, Strada Vintilă Vodă, nr. 11A. Argumentare: În baza C.U. nr. 24/ 27.01.2026- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

**Inițiator: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal: „DESFIINTARE CONSTRUCTIE SI CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+E+M”, generat de imobilul cu nr. Cad.: 64458, Strada Vintilă Vodă, nr. 11A.

**În perioada: 20.04.2026 – 29.04.2026**



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

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

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 20.04.2026-29.04.2026.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent : 13.07.2026– 27.07.2026.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :  
**PUZ– DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+E+M**
- BENEFICIAR : **LUNGU MARIAN  
LUGU EUGENIA**
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **181**
- DATA ELABORARII : **2026**

#### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Prezentul **STUDIULUI DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarului LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA în vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M, în mun. Slatina, str. Vintila Voda nr. 11A , jud Olț.**

Terenul ce a generat studiul de oportunitate este în suprafață de **538 mp**, situat în partea centrala a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Vintila Voda**

Zona de studiu a fost extinsa la nivelul insulei urbane, delimitata de strazile perimetrare **str. Vintila Voda si str. 1 Decembrie 1918**, in suprafata totala de **11705 mp**, in conformitate cu prevederile PUG privind raportarea PUZ-ului la contextual construit. Analiza a cuprins totalitatea parcelelor din interiorul acestei insule, urmarindu-se caracteristicile morfologice si functionale ale tesutului urban.

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- Nord - Nr. Cadastral 61122 ( propr. Private – Ionescu Gheorghe)
- Sud - str. Vintilă Vodă
- Est - Nr. Cadastral 62418, Nr. Cadastral 56403 (propr. privata Danciu Victoria)
- Vest - Nr. Cadastral 56361 ( Biserica Adormirea Maicii Domnului)

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata de 538 mp. Pe parcela studiata exista o constructie C1- ce are functiunea de casa de locuit, in regim de inaltime parter cu o suprafata construita de 90 mp. Se propune desființarea construcției existente și realizarea unei constructii cu regim de înălțime D+P+E+M, având destinația de locuința individuala. Forma in plan a constructiei va fi de patrat cu dimensiunile generale de gabarit de 10 X 10 m. Constructia propusa va avea o suprafata construita de 100.00 mp si o suprafata desfasurata de 360.00 mp.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

In prezent terenul este împrejmuit pe latura de Nord si Sud cu gard din scandură, pe latura de Vest cu gard din beton, iar pe latura de Est cu gard din beton. Se dorește refacerea întregii împrejurimi.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din UTR C0a – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL in regimul propus C0a-1 FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL pentru construirea locuința individuală

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de funcțiuni de acest fel din zona.

In zona nu exista stație de distribuție a carburanților la autovehicule

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaza petroliere.

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

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

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

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea regimului tehnic al terenului studiat, din UTR C0a – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL in regimul propus C0a-1 FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL pentru construirea locuința individuală

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

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

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

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

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

**Ordonanta de urgenta nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin

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

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

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

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare

**Legea 114/1996** a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

**Legea 307/2006** privind apararea împotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI:**

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

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

### **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan există posibilitatea amplasării unor locuințe individuale noi în localitate.

### **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, str. Vintla Voda nr. 11A .

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

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

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

#### **a)date climatice**

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

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

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

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

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

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

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

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

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

#### **b) zonele cu risc seismic.**

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

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

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

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Slatina prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,16g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns  $T_c = 1,00$  sec

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

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

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

### **2.4. CIRCULATIA**

Pentru parcela cu numărul cadastral 64458 se propune acces direct de 4.00 m din str. Vintila Voda ce stabilești limita de sud a parcelei.

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

De asemenea vor fi prevazute 2 locuri de parcare in interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiata se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiata exista o constructie in suprafața construita de 90 mp, avand functiunea de locuinta individuala si un regim de inaltime parter. Terenul studiat se

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

invecineaza in partea de nord, vest si est cu terenuri situate in intravilan in zona centrala C0a. In partea de vest, terenul se invecineaza cu Biserica Adormirea Maicii Domnului, monument istoric.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în interiorul zonei istorice protejate.

Fondul construit analizat este eterogen, fiind alcătuit din clădiri cu regimuri de înălțime variate, de la construcții parter până la imobile P+1E+M, dezvoltate etapizat, fără o regulă unitară de compoziție volumetrică. Funcțional, zona prezintă un caracter mixt, în care predomină locuințele individuale, dar sunt prezente și funcțiuni complementare precum birouri, servicii sau activități comerciale la parter.

Clădirile sunt amplasate atât la aliniamentul stradal, cât și retrase față de acesta, generând un front construit neuniform. Volumetriile sunt în general simple, cu acoperișuri în pantă, dar apar și construcții cu terasă sau imobile cu expresie contemporană, ceea ce accentuează caracterul neomogen al zonei.

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

În ansamblu, fondul construit prezintă un caracter mixt, cu o scară predominant mică și medie, fără un front continuu sau un limbaj arhitectural dominant, ceea ce permite integrarea unor intervenții noi, adaptate contextului existent.

## **2.6 ANALIZA MORFOLOGICĂ A ȚESUTULUI URBAN**

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

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

Regimul de înălțime al clădirilor existente este variabil, fiind identificate construcții cu regim de înălțime parter, parter + etaj și parter + etaj + mansardă. Regimul predominant în zonă este P – P+1, cu apariții punctuale de volume mai înalte, fără a se contura o dominantă volumetrică rigidă.

Gradul de ocupare a terenului este mediu, construcțiile fiind amplasate izolat pe parcelă, cu suprafețe libere destinate curților și grădinilor.

Din punct de vedere stilistic, fondul construit este eterogen, fiind alcătuit din clădiri realizate în perioade diferite, cu expresii arhitecturale variate, de la construcții tradiționale cu elemente decorative, la intervenții contemporane. Această diversitate determină un caracter urban neomogen, specific zonelor dezvoltate gradual.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

## **2.7 RELAȚIA CU MONUMENTUL ISTORIC**

În vecinătatea amplasamentului se află monumentul istoric reprezentat de biserică, care constituie reper vizual major în cadrul zonei. Amplasarea acesteia pe o cotă inferioară față de terenul studiat determină o percepție vizuală specifică, biserica fiind vizibilă din direcțiile principale de circulație.

Țesutul construit din vecinătate nu formează un front compact în raport cu monumentul, existând spații libere și diferențe de nivel care permit menținerea perspectivelor vizuale către acesta. Clădirile existente sunt dispuse etapizat pe direcția pantei, fără a obtura relația vizuală cu monumentul.

## **2.8 ANALIZA TERENULUI ÎN PANTĂ**

Amplasamentul studiat este caracterizat de o pantă naturală ascendentă față de zona în care este situată biserica. Diferența de nivel determină o organizare în trepte a fondului construit, construcțiile fiind dispuse succesiv pe direcția pantei.

Această configurație permite menținerea vizibilității monumentului istoric, chiar și în prezența unor volume intermediare, deoarece fiecare construcție este percepută independent, fără a crea un ecran construit continuu.



Construcția propusă este amplasată la o cotă intermediară între biserică și construcțiile situate în partea superioară a pantei, integrându-se în modul existent de ocupare a terenului.

Această configurație permite menținerea vizibilității monumentului istoric, fără obturarea perspectivelor principale.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

## **2.9 ANALIZA INDICATORILOR URBANISTICI EXISTENȚI (POT/CUT)**

Zona studiată prezintă un mod de ocupare neuniform, determinat de parcelarul existent și de configurația terenului. În zona centrală a insulei urbane, construcțiile sunt amplasate pe parcele de dimensiuni mai reduse, cu ocupare relativ compactă, rezultând un grad de ocupare mai ridicat al terenului.

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

La extremitățile insulei urbane, gradul de ocupare scade semnificativ. În partea estică se regăsesc suprafețe libere importante, neocupate, care determină o reducere a densității construite. În partea vestică, parcela aferentă bisericii monument istoric este de dimensiuni mari și include suprafețe extinse de spațiu verde, ceea ce contribuie la diminuarea valorii medii a indicatorilor urbanistici.

Prin urmare, analizând ansamblul zonei studiate, **POT-ul mediu al insulei urbane se situează într-un interval de aproximativ 30%–35%**, cu valori mai ridicate în zona centrală, de aproximativ 35%–40%, și valori mai reduse către extremități, datorate prezenței spațiilor verzi ample

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

Această distribuție evidențiază un țesut urban cu densitate medie, cu o zonă centrală mai compactă și margini mai aerisite, influențate de suprafețele verzi existente și de parcela de dimensiuni mari aferentă lăcașului de cult.

## 2.10 INSERTIA CONSTRUCȚIEI PROPUSE



Volumul propus se integrează în caracterul morfologic existent prin:

- respectarea frontului discontinuu al zonei
- menținerea amplasării izolate pe parcelă
- respectarea regimului de înălțime specific zonei
- adaptarea la configurația terenului în pantă
- menținerea perspectivelor vizuale către monumentul istoric

Prin poziționarea pe terenul în pantă, construcția nu obturează vizibilitatea bisericii, aceasta rămânând perceptibilă din spațiul public și din punctele de observație principale. Volumul propus se înscrie în succesiunea construcțiilor existente, fără a genera discontinuități majore în imaginea urbană.

Intervenția propusă respectă caracterul zonei protejate și modul de dezvoltare existent, contribuind la completarea fondului construit fără afectarea valorii monumentului istoric sau a relațiilor vizuale existente.

Construcția propusă se integrează în parcelarul existent prin respectarea modului de ocupare specific zonei, caracterizat de loturi individuale dezvoltate izolat, cu retrageri variabile

față de limitele de proprietate. Amplasarea pe terenul în pantă permite adaptarea volumului la configurația naturală a terenului, fără modificări majore ale morfologiei existente.

Volumetria propusă, cu regim de înălțime D+P+1E+M, se înscrie în scara construcțiilor din vecinătate, unde sunt prezente atât clădiri parter, cât și imobile cu unul sau două niveluri. Compoziția simetrică și acoperișul în pantă contribuie la integrarea armonioasă în țesutul urban existent, dominat de locuințe individuale cu volumetrie compactă.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

Amplasarea construcției ține cont de aliniamentele existente pe cele două străzi, menținând relația cu frontul construit și respectând modul de ocupare specific zonei. De asemenea, diferențele de nivel ale terenului sunt valorificate printr-un soclu vizibil, care facilitează adaptarea la vecinătăți și limitează impactul vizual asupra construcțiilor adiacente.

Prin poziționare, regim de înălțime și expresie arhitecturală, construcția propusă nu afectează perspectivele existente către zona bisericii și nu generează discontinuități majore în imaginea urbană. Intervenția propusă se înscrie astfel în caracterul eterogen al fondului construit, contribuind la definirea coerentă a fronturilor stradale și la completarea țesutului urban existent.



Secțiunea evidențiază configurația în pantă a terenului, cu diferență de nivel între amplasamentul bisericii, situat la cota inferioară, și frontul construit existent din zona superioară. Construcția propusă este amplasată la o cotă intermediară, integrându-se în succesiunea volumelor dispuse etapizat pe versant.

Datorită pantei naturale a terenului, biserica rămâne element dominant în peisaj, fiind vizibilă din zona inferioară și din spațiul public adiacent. Volumul propus nu obturează perspectivele către monumentul istoric, acesta fiind perceput în continuare peste nivelul construcțiilor intermediare.

Implantarea construcției la mijlocul pantei reduce impactul vizual asupra ansamblului bisericii și menține relațiile vizuale existente. Diferențele de nivel contribuie la fragmentarea frontului construit, evitând apariția unui ecran construit continuu între monument și zona străzii.

Prin urmare, inserția volumului propus respectă morfologia terenului și nu afectează percepția monumentului istoric, biserica rămânând reper vizual dominant în cadrul compoziției urbane.

### **2.11. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferenta PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică și rețea de apă la limita parcelei și anume pe stada Vintila Voda.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

### **2.12. PROBLEME DE MEDIU:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Slatina este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

### **2.13. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun.Slatina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **locuința individuală**. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

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

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

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

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

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

### **Ridicarea Topografică:**

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

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

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se afla în intravilanul localității, în partea centrală.

**UTR C0a – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL**

- **POT existent: 80.00%**
- **CUT existent: 3.00**

### **3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

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

Construcțiile se propun a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări de sistematizare verticală.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru parcela cu numărul cadastral 64458 se propune acces direct de 4.00 m din str. Vintila Voda ce stabilește limita de sud a parcelei.

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

De asemenea vor fi prevăzute 2 locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

Strada Vintila Vodă, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00 care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,5m bandă de bicicliști pe un sens, și 1.50 pietonal pe un sens.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propune urmatoarea zona functionala:

**UTR C0a-1 – FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL**

**-construirea locuinta individuala**

**Bilant teritorial propus este:**

- Steren = 538.00 mp
  - Sconstruita propusa= 100.00mp
  - Sdesfasurata propusa= 360.00mp
  - Scirculatii = 276.00mp
  - Sspatii verzi = 162.00mp (30%)
  - POT max propus: 30.00%
  - CUT max propus : 1.20
- 
- Regim maxim de înălțime: D+P+E+M
  - Hmax = 15.00m

**Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona C0a-1 sunt:**

**-retragerea fatada de limita de nord (limita posterioara) - minim 3.00m**

**-retragerea fatada de limita de est – minim 3.00m**

**-retragerea fatada de limita de sud (fata de aliniament) - minim 5.00m**

**-retragerea fatada de limita de vest - minim 4.00m**

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

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

**Alimentarea cu apă**

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

**Canalizare menajeră si pluviala**

Se va racorda la rețeaua publică existentă.

**Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua existente in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Imobilul (terenul), liber de orice sarcini, este situat în intravilanul municipiului Slatina, pe strada Vintilă Vodă, și se află în proprietatea soților Lungu Marian și Lungu Eugenia, dreptul de proprietate fiind dobândit în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 257 din data de 11 aprilie 2023. **Suprafata terenului reglementat este de 538mp.**

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte la nivel de oras.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

## **4. COSTURI**

### **4.1. CATEGORII DE COSTURI**

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, realizarea constructiei ce va reprezenta locuinta individuala si imprejurirea terenului.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune PUZ porneste de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, **din UTR C0a – FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL in regimul propus C0a-1 FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL IN LIMITELE ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE, NUCLEUL CENTRAL** si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor **pentru construirea locuinta individuala**. Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de **construirea locuinta individuala** rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

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 prezentul PUZ pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest gen din zona.

Construcția propusă se integrează în parcelarul existent prin respectarea modului de ocupare specific zonei, caracterizat de loturi individuale dezvoltate izolat, cu retrageri variabile față de limitele de proprietate. Amplasarea pe terenul în pantă permite adaptarea volumului la configurația naturală a terenului, fără modificări majore ale morfologiei existente.

Volumetria propusă, cu regim de înălțime D+P+1E+M, se înscrie în scara construcțiilor din vecinătate, unde sunt prezente atât clădiri parter, cât și imobile cu unul sau două niveluri. Compoziția simetrică și acoperișul în pantă contribuie la integrarea armonioasă în țesutul urban existent, dominat de locuințe individuale cu volumetrie compactă.

Amplasarea construcției ține cont de aliniamentele existente pe cele două străzi, menținând relația cu frontul construit și respectând modul de ocupare specific zonei. De asemenea, diferențele de nivel ale terenului sunt valorificate printr-un soclu vizibil, care facilitează adaptarea la vecinătăți și limitează impactul vizual asupra construcțiilor adiacente.

Prin poziționare, regim de înălțime și expresie arhitecturală, construcția propusă nu afectează perspectivele existente către zona bisericii și nu generează discontinuități majore în imaginea urbană. Intervenția propusă se înscrie astfel în caracterul eterogen al fondului construit, contribuind la definirea coerentă a fronturilor stradale și la completarea țesutului urban existent.

Terenul studiat este amplasat într-o zonă cu pantă accentuată, descendentă către amplasamentul bisericii, monument istoric situat la cota inferioară. Configurația naturală a terenului generează perspective deschise din zona superioară către ansamblul bisericii, aceasta fiind vizibilă din mai multe puncte ale străzii.

Construcția propusă este amplasată aproximativ la mijlocul pantei, între frontul construit superior și zona în care se află biserica. Datorită diferențelor de nivel existente, volumul propus nu obturează perspectivele principale către monument, acesta rămânând vizibil din zona inferioară și din spațiul public adiacent.

De asemenea, regimul de înălțime propus și modul de implantare pe teren valorifică panta naturală, reducând impactul vizual asupra vecinătăților și menținând relația vizuală existentă cu biserica. Amplasarea construcției nu generează o barieră vizuală continuă, ci se înscrie în succesiunea volumelor existente dispuse etapizat pe pantă.

Prin urmare, intervenția propusă nu afectează percepția monumentului istoric și nu alterează perspectivele dominante către biserică, menținând caracterul deschis al zonei și relația vizuală existentă între nivelurile de teren.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: P.U.Z. – DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Beneficiar: LUNGU MARIAN si LUNGU EUGENIA .

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

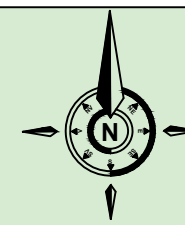
- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
  
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.



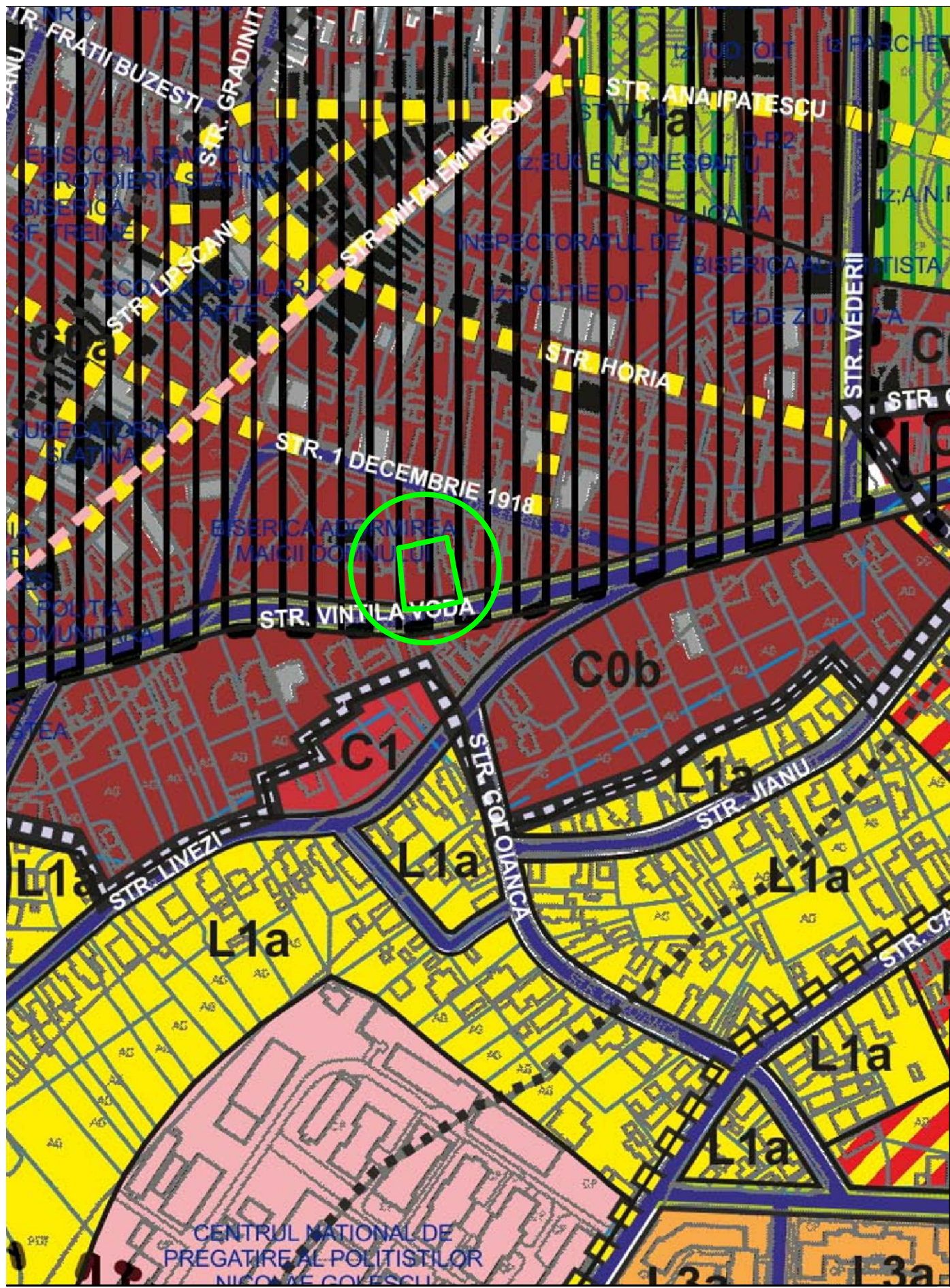
PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M

Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt

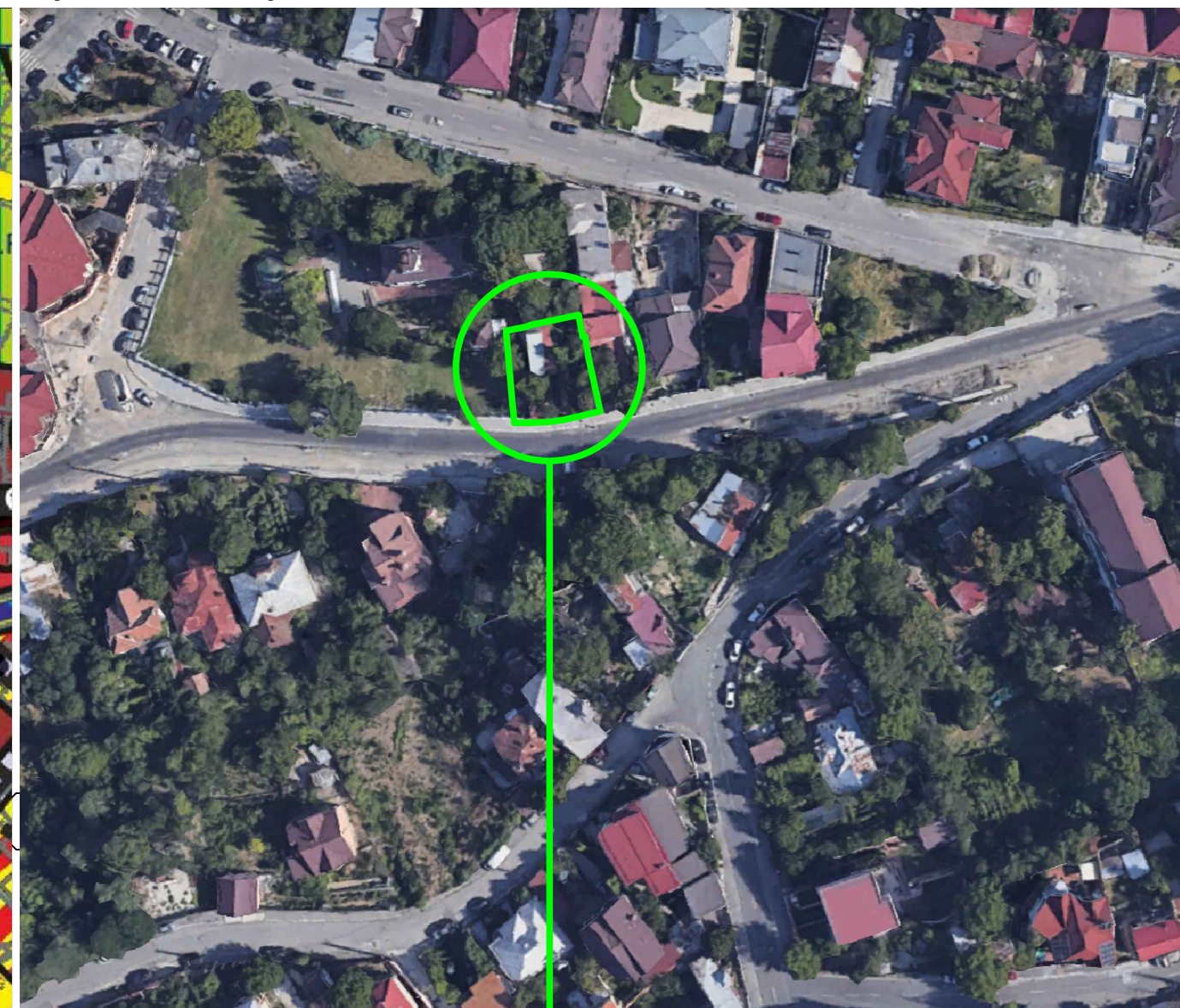
BENEFICIAR: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA



ÎNCADRAREA ÎN PUG



ÎNCADRAREA ÎN ZONA



**ZONA STUDIATA**



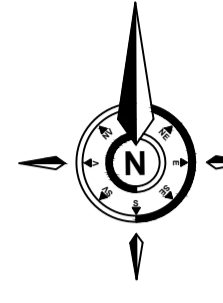
Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURĂ S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: LUNGU MARIAN LUNGU EUGENIA str. Muncii nr.112, oraș Scornicești, jud. Olt	Proiect nr. 181 / 2026
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt	Faza: Studiu de oportunitate
SEF PROIECT	arh.urb. Angela Bușcă		1:5000		
PROIECTANT	arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN ZONA	Plansa nr. U0
DESENAT	arh.urb. Angela Bușcă		2025		

PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI  
 CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M  
 Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt  
 BENEFICIAR: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA

1. Situația existentă

LEGENDA

- Limite
- Limită zonă studiată
  - Limită teren ce a generat PUZ
  - Limită parcelă
  - Limită zona construita protejata
- Acces și căi de comunicații
- Circulații existente - strada Vintila Vodă și strada 1 Decembrie 1918



Zonificare funcțională existentă conform PUG

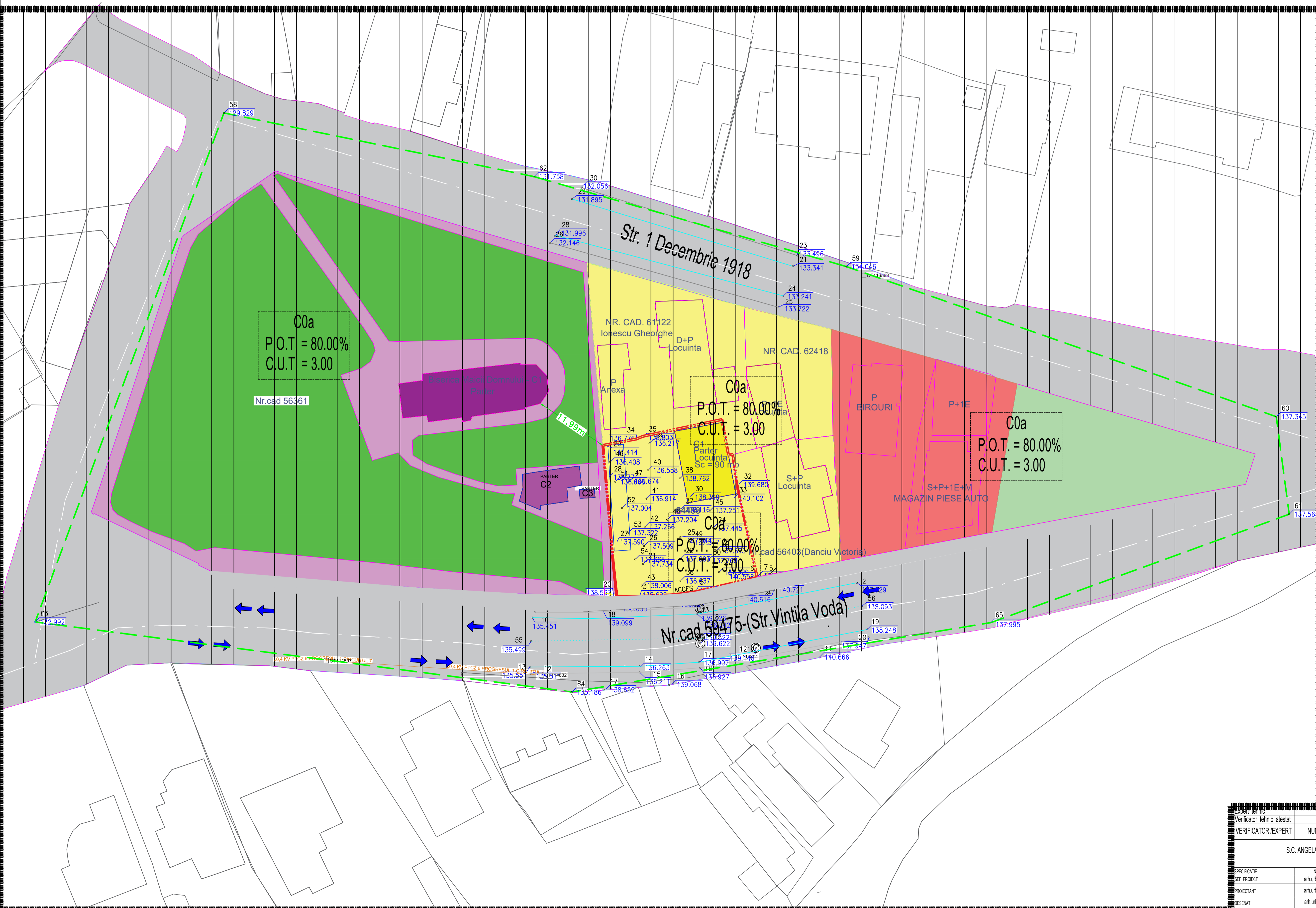
- Imobil clasat ca monument istoric
- Spatiu verde neamenajat
- Construcție existentă pe terenul studiat
- subzona locuire individuala
- subzona mixtă
- subzona lacas de cult (biserică)
- spatiu verde amenajat

Interdicții

- Interdicție temporară de construire - obligativitate PUZ

INVENTAR DE COORDONATE - ZONA STUDIATA

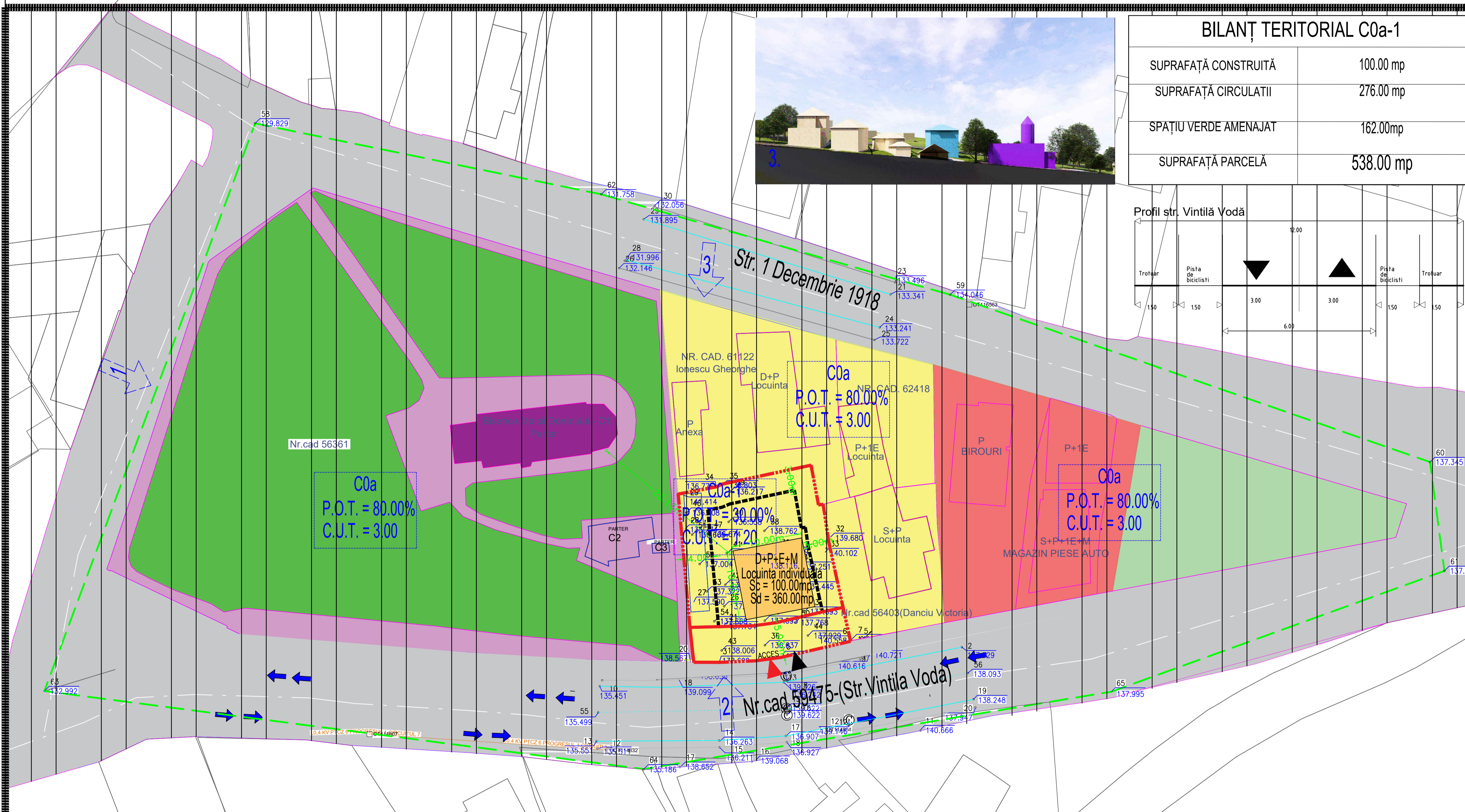
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
58	325601.968	448961.951
63	325520.905	448931.867
64	325506.096	448995.891
65	325515.321	449068.073
61	325538.064	449131.719
60	325553.602	449129.664
59	325577.498	449061.163
62	325591.835	449011.365



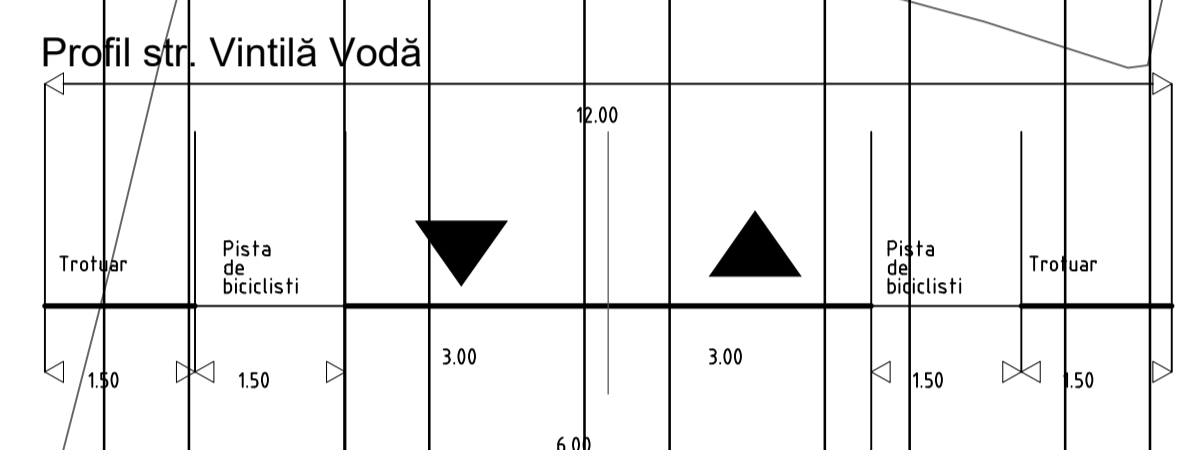
Verificator tehnic alestat	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	Proiect nr.
VERIFICATOR / EXPERT					
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar:	181 / 2026
				LUNGU MARIAN LUNGU EUGENIA str. Muncii nr.12, oraș Slatina, Jud. Olt	
PREȘEDINȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Trăru proiect:	Faza:
REF. PROIECT	arh.urb. Angela Bușcă		1:200	PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M	Studiu de oportunitate
PROIECTANT	arh.urb. Angela Bușcă			Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt	
REZOLUT	arh.urb. Angela Bușcă			SITUAȚIA EXISTENTĂ - PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr. U1
			Data: 2025		

PUZ - DESFIINȚARE CONȘTRUCȚIE ȘI  
 CONȘTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M  
 Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt  
 BENEFICIAR: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA

1. Situația existentă



BILANȚ TERITORIAL C0a-1	
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	100.00 mp
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII	276.00 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	162.00mp
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ	538.00 mp



- LEGENDA**
- Limite**
- Limită zonă studiată
  - Limită teren ce a generat PUZ
  - Limită parcelă
  - Limită zona construita protejata
- Acces și căi de comunicații**
- Circulații existente - strada Vintila Vodă și strada 1 Decembrie 1918

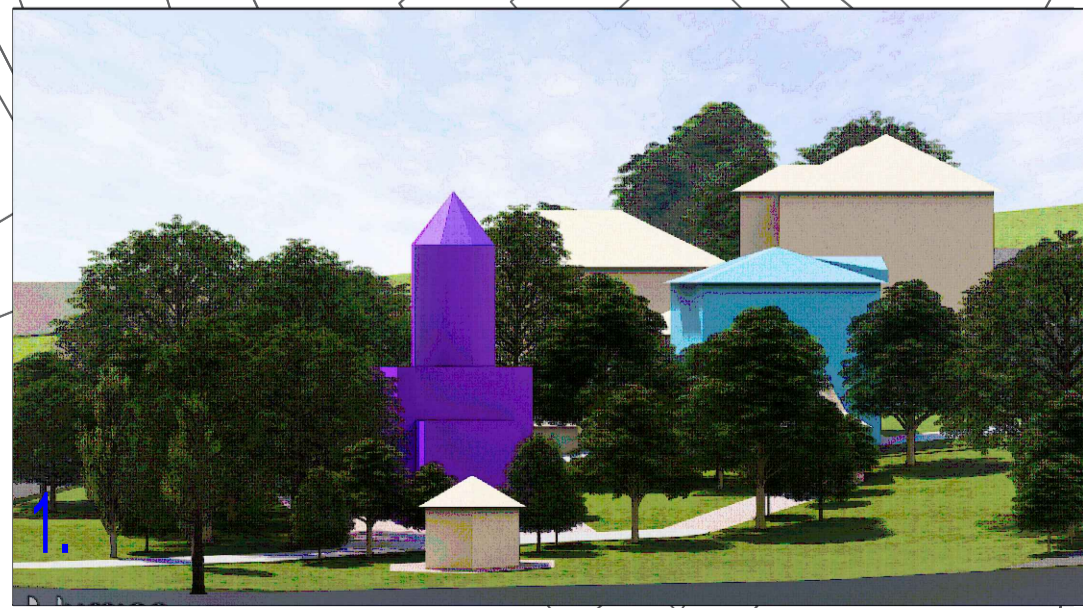
- Zonificare funcțională existentă conform PUG**
- Imobil clasat ca monument istoric
  - Spatiu verde neamenajat
  - Construcție existentă pe terenul studiat
  - subzona locuire individuala
  - subzona mixtă
  - subzona lacas de cult (biserică)
  - spatiu verde amenajat

- Interdicții**
- Interdicție temporară de construire - obligativitate PUZ

- Zonificare funcțională propusă**
- Edificabil maxim propus
  - Aliniere propusă
  - Construcție propusă - locuinta D+P+E+M
  - Acces carosabil
  - Acces pietonal

**INVENTAR DE COORDONATE - ZONA STUDIATA**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
58	325601.968	448961.951
63	325520.905	448931.867
64	325506.096	448995.891
65	325515.321	449068.073
61	325538.064	449131.719
60	325553.602	449129.664
59	325577.498	449061.163
62	325591.835	449011.365



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar: LUNGU MARIAN LUNGU EUGENIA str. Muncii nr.112, oraș Scomcesti, Jud. Olt
PROIECTANT	art.urb. Angela Bușcă	Scale:	1:200	Titlu proiect: PUZ - DESFIINȚARE CONȘTRUCȚIE ȘI CONȘTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt
DEȘENAT	art.urb. Angela Bușcă	Date:	2025	Titlu planșă: CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUAȚIE

**PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M**  
Strada Vintilă Vodă, nr. 11A, Mun. Slatina, Jud. Olt  
BENEFICIAR: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA

**1. Situația existentă**

**LEGENDA**

- Limite**
- Limită zonă studiată
  - Limită teren ce a generat PUZ
  - Limită parcelă
  - Limită zona construită protejată

- Acces și căi de comunicații**
- Circulații existente - strada Vintila Vodă și strada 1 Decembrie 1918

**Zonificare funcțională existentă conform PUG**

- Imobil clasat ca monument istoric
- Spațiu verde neamenajat
- Construcție existentă pe terenul studiat
- subzona locuire individuală
- subzona mixtă
- subzona lacas de cult (biserică)
- spațiu verde amenajat

**Zonificare funcțională propusă**

- Construcție propusă - locuința D+P+E+M
- Acces carosabil
- Acces pietonal

**INVENTAR DE COORDONATE - ZONA STUDIATA**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
58	325601.968	448961.951
63	325520.905	448931.867
64	325506.096	448995.891
65	325515.321	449068.073
61	325538.064	449131.719
60	325553.602	449129.664
59	325577.498	449061.163
62	325591.835	449011.365



Imobilul analizat este o construcție cu regim de înălțime demisol și parter, amplasată retras față de aliniamentul stradal. Volumul este compact, cu plan rectangular și acoperiș în patru ape cu pantă redusă, prevăzută cu streșini ample.

Fațadele sunt tratate într-un stil clasic simplificat, cu încadrările discrete la goluri și un cornișă decorativă pronunțată. Golurile sunt dispuse regulat, având proporții verticale, ceea ce conferă construcției o expresie echilibrată și ordonată.

Împrejmuirea către stradă este realizată din stâlpi din zidărie și panouri metalice decorative, semi-transparente, permițând perceperea spațiului interior al parterului. Accesul se realizează printr-o poartă metalică amplasată central, cu retragerea construcției față de aliniament. Pe parcela studiată există și o anexă specifică locuirii individuale, în regim de înălțime parter.

Din punct de vedere morfologic, construcția se încadrează în fondul construit existent, caracterizat prin locuințe individuale de scară redusă, amplasate izolat pe parcelă, cu volumetrie simplă și influențe arhitecturale clasice.



Construcția analizată este un imobil cu regim de înălțime P+1E, aflat în curs de edificare. Volumul este compact, cu dezvoltare rectangulară și acoperiș în pantă redusă, cu streșini scurte.

Fațadele sunt în stadiu nefinisat, zidăria din cărămidă fiind aparentă, iar golurile sunt dispuse regulat, cu ferestre rectangulare de dimensiuni medii. Compoziția este simplă, fără elemente decorative, specifică unei locuințe individuale contemporane.

Din punct de vedere morfologic, construcția se încadrează în caracterul eterogen al zonei, unde coexistă imobile noi cu volumetrie simplă și construcții existente cu arhitectură tradițională, fără o aliniere unitară sau un limbaj arhitectural dominant.

Imobilul este amplasat izolat pe parcelă, cu spațiu liber și vegetație în față, ceea ce determină o retragere față de frontul construit și contribuie la configurarea unui aliniament discontinuu la nivelul străzii. Caracterul arhitectural este reprezentativ, cu influențe neoclasiche, fiind marcat de cornișă decorativă, încadrările profilate și un mic accent vertical central.

Imobilul este amplasat izolat pe parcelă, cu spațiu liber și vegetație în față, ceea ce determină o retragere față de frontul construit și contribuie la configurarea unui aliniament discontinuu la nivelul străzii. Caracterul arhitectural este reprezentativ, cu influențe neoclasiche, fiind marcat de cornișă decorativă, încadrările profilate și un mic accent vertical central.



Clădire existentă cu funcțiunea de sediu birouri, regim de înălțime parter, amplasată retras față de aliniamentul stradal și organizată simetric față de axul central. Volumetria este compactă, cu dezvoltare orizontală, evidențiată de un corp central ușor proeminent, marcat prin acces principal și elemente decorative clasice. Fațadele sunt tencuite și finisate în culori deschise, cu goluri înalte, arculate, dispuse simetric, care conferă clădirii o expresie arhitecturală distinctă față de fondul construit din vecinătate.

Imobilul este amplasat izolat pe parcelă, cu spațiu liber și vegetație în față, ceea ce determină o retragere față de frontul construit și contribuie la configurarea unui aliniament discontinuu la nivelul străzii. Caracterul arhitectural este reprezentativ, cu influențe neoclasiche, fiind marcat de cornișă decorativă, încadrările profilate și un mic accent vertical central.

Imobilul este amplasat izolat pe parcelă, cu spațiu liber și vegetație în față, ceea ce determină o retragere față de frontul construit și contribuie la configurarea unui aliniament discontinuu la nivelul străzii. Caracterul arhitectural este reprezentativ, cu influențe neoclasiche, fiind marcat de cornișă decorativă, încadrările profilate și un mic accent vertical central.



Imobilul analizat este o construcție cu regim de înălțime P+1E, amplasată pe un teren în pantă, cu accesul realizat de pe strada inferioară. Volumetria este compactă, cu dezvoltare rectangulară și acoperire tip terasă, evidențind un caracter utilitar.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială neuniformă, iar golurile sunt dispuse regulat, fără elemente decorative. Nivelul inferior este parțial îngropat în teren, fiind marcat prin ferestre de dimensiuni reduse, protejate cu grilaje metalice, sugerând o utilizare tehnică sau anexă.

Construcția prezintă o expresie arhitecturală modestă, cu caracter funcțional, fără accente compoziționale, integrându-se în țesutul urban heterogen al zonei. Amplasarea pe teren în pantă generează o diferență de nivel între fațade, determinând o percepție variabilă a înălțimii dinspre străzile adiacente.

Construcția analizată este un imobil cu regim de înălțime S+P+1E+M, amplasat la aliniamentul stradal, cu funcțiuni mixte la nivelul parterului și etajelor superioare. Volumul este dezvoltat pe colț, având o prezență urbană accentuată și o relație directă cu spațiul public.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială decorativă în nuanțe calde, evidențiate prin brăuri și încadrările verticale. Golurile sunt dispuse regulat, iar nivelurile superioare sunt marcate prin balcoane și logii retrase. Acoperișul este în pantă, cu învelitoare metalică, cu streșini ample ce definesc volumetria construcției.

Din punct de vedere morfologic, construcția are o scară mai mare decât locuințele individuale din vecinătate, contribuind la definirea frontului construit și la tranziția către zona cu funcțiuni mixte de-a lungul arterei principale.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială decorativă în nuanțe calde, evidențiate prin brăuri și încadrările verticale. Golurile sunt dispuse regulat, iar nivelurile superioare sunt marcate prin balcoane și logii retrase. Acoperișul este în pantă, cu învelitoare metalică, cu streșini ample ce definesc volumetria construcției.

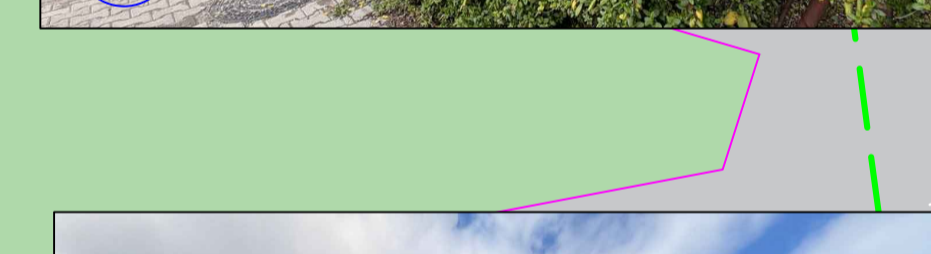
Din punct de vedere morfologic, construcția are o scară mai mare decât locuințele individuale din vecinătate, contribuind la definirea frontului construit și la tranziția către zona cu funcțiuni mixte de-a lungul arterei principale.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială decorativă în nuanțe calde, evidențiate prin brăuri și încadrările verticale. Golurile sunt dispuse regulat, iar nivelurile superioare sunt marcate prin balcoane și logii retrase. Acoperișul este în pantă, cu învelitoare metalică, cu streșini ample ce definesc volumetria construcției.



Imobilul analizat este o construcție cu regim de înălțime S+P+1E+M, amplasată pe un teren în pantă, cu accesul realizat de pe strada inferioară. Volumetria este compactă, cu dezvoltare rectangulară și acoperire tip terasă, evidențind un caracter utilitar.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială decorativă în nuanțe calde, evidențiate prin brăuri și încadrările verticale. Golurile sunt dispuse regulat, iar nivelurile superioare sunt marcate prin balcoane și logii retrase. Acoperișul este în pantă, cu învelitoare metalică, cu streșini ample ce definesc volumetria construcției.

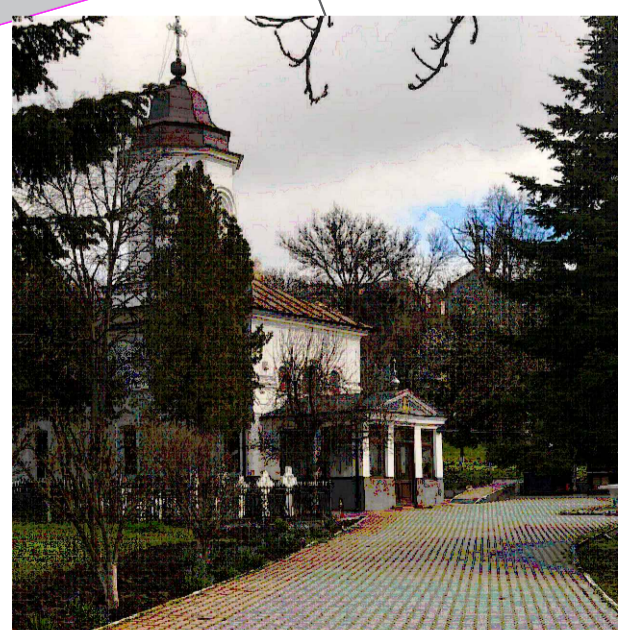


Imobilul analizat este o construcție cu regim de înălțime S+P+1E+M, amplasată pe un teren în pantă, cu accesul realizat de pe strada inferioară. Volumetria este compactă, cu dezvoltare rectangulară și acoperire tip terasă, evidențind un caracter utilitar.

Fațadele sunt tratate simplu, cu finisaje din tencuială decorativă în nuanțe calde, evidențiate prin brăuri și încadrările verticale. Golurile sunt dispuse regulat, iar nivelurile superioare sunt marcate prin balcoane și logii retrase. Acoperișul este în pantă, cu învelitoare metalică, cu streșini ample ce definesc volumetria construcției.

Imobilul analizat este o construcție cu regim de înălțime S+P+1E+M, amplasată pe un teren în pantă, cu accesul realizat de pe strada inferioară. Volumetria este compactă, cu dezvoltare rectangulară și acoperire tip terasă, evidențind un caracter utilitar.

Fațada principală este simplu tratată, cu goluri rectangulare de dimensiuni medii și accesul marcat printr-un mic pridvor acoperit, susținut de elemente structurale discrete. Finisajele exterioare sunt realizate din tencuială decorativă de culoare deschisă, iar soclul este slab evidențiat, adaptat diferenței de nivel generate de panta terenului.



Biserica existentă se evidențiază ca volum dominant în cadrul insulei urbane, fiind amplasată retras față de aliniamentul stradal, într-un spațiu verde generos. Clădirea are o compoziție arhitecturală specifică lăcașurilor de cult, cu volum principal compact și turn-clopotniță înalt, care accentuează verticalitatea și o face vizibilă din zona învecinată.

Biserica existentă se evidențiază ca volum dominant în cadrul insulei urbane, fiind amplasată retras față de aliniamentul stradal, într-un spațiu verde generos. Clădirea are o compoziție arhitecturală specifică lăcașurilor de cult, cu volum principal compact și turn-clopotniță înalt, care accentuează verticalitatea și o face vizibilă din zona învecinată.

Accesul se realizează printr-o alee pietonală amplă, care urmează panta naturală a terenului, contribuind la percepția deschisă a ansamblului. Vegetația existentă și spațiile libere din jurul bisericii determină un front discontinuu și o retragere semnificativă față de limita străzii. Prin regimul de înălțime și prin poziționarea pe teren, biserica constituie un reper vizual important, influențând morfologia zonei și relația volumetrică a construcțiilor din vecinătate.



Construcția propusă are un regim de înălțime D+P+1E+M și o compoziție volumetrică simetrică, cu un corp central accentuat și aripi laterale echilibrate. Fațada principală este organizată axial, accesul fiind marcat printr-un portic central și scări exterioare, care conferă reprezentativitate volumului.

Arhitectura propusă preia elemente specifice fondului construit din vecinătate, precum acoperișul înclinat în patru ape, ritmul vertical al golurilor, balcoanele cu balustrade metalice și soclul plăcut cu piatră. Volumul central retras și logiile suprapuse creează o compoziție echilibrată, adaptată caracterului zonei.

Prin regimul de înălțime și expresia arhitecturală, clădirea se integrează în contextul urban existent, fără a genera discontinuități majore de scară. Amplasarea pe teren în pantă permite dezvoltarea unui soclu vizibil și o relație coerentă cu nivelurile construcțiilor din vecinătate, menținând totodată perspectivele către zona bisericii.

Aspectul general este unul reprezentativ, cu un limbaj arhitectural clasic reinterpretat, adecvat unei zone cu construcții individuale și funcțiuni mixte.



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMINATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE S.R.L.				Beneficiar: LUNGU MARIAN și LUNGU EUGENIA
CUI 39831471				str. Muncii nr.112, oraș Slatina, Jud. Olt
PROIECTANT	art.urb. Angela Bușcă	Scara:	1:200	Titlu proiect: PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+E+M
DESEINAT	art.urb. Angela Bușcă	Data:	2026	Titlu planșă: ANALIZA MORFOLOGICĂ - INSULA URBANĂ
				Proiect nr. 181 / 2026
				Faza Studiu de oportunitate
				Planșă nr. U3