



Primăria municipiului Slatina

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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

Nr. 327/01.10.2026

HOTĂRÂRE **PROIECT**

Referitor la: aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ord./extr. din data de

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr.104741/01.10.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul Direcției Arhitect Șef;
- Inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr.104743/01.10.2026;
- Raportul de specialitate nr.108384/12.10.2026, întocmit de Direcția Generală Juridică din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Avizul de oportunitate nr. 5/20.05.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 5/22.06.2026;
- Avizul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 17/19.06.2026,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 62648/12.06.2026, întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5), art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;

- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;

- Ordinului MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;

- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;

- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina;

- Avizelor Comisiilor de specialitate Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Juridică și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina.

- Art.582 alin.(1) din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

În temeiul prevederilor art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal pentru „Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”, cu amplasament în strada Basarabilor, nr. 39C, generat de imobilul nr. Cad.: 59051, carte funciară: 59051, Inițiator: GTV**

Art. 2. Prezentul Plan urbanistic zonal are valabilitate de 5 ani de la aprobare.

Art. 3. (1) Primarul municipiului Slatina, Direcția Arhitect Șef prin Serviciul Urbanism și GTV, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) CAPL - Acte ADMINISTRATIVE, Arhivă va aduce prezenta hotărâre la cunoștință publică pe pagina de internet a Primăriei municipiului Slatina și va asigura comunicarea acesteia la:

- Instituția Prefectului-Județul Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcția Arhitect Șef;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt;
- GTV, str. B – 39 H, Slatina, Județul Olt

**Inițiator,
Primar,
Mario – Lucian DE MEZZO**

AVIZEAZĂ,
conform art. 243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019,
cu modificările și completările ulterioare;
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI SLATINA,
Mihai - Ion IDITA



Primăria municipiului Slatina

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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

Direcția Arhitect Șef, Serviciul Urbanism

Nr. 104741/01.10.2026

Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI

REFERAT DE PROPUNERE

Privind promovarea proiectului de hotărâre referitor la aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”

Având în vedere:

Descrierea situației actuale

Imobilul situat în Slatina, str. Basarabilor, Nr. 39C, CF 59051, este teren intravilan cu suprafața de 362 mp, aflat în proprietatea investitorului. Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte M, subzonă mixtă situată în afară zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit, M1, UTR M1a, zona cu funcțiuni mixte în afară zonei construite protejate, corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale. POT max=70%, CUT max=2,5. UTILIZĂRI ADMISE - sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice; servicii profesionale, servicii sociale și comunitare; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcășuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (M1a). UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă; Se recomandă că fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțin la parter funcțiuni de interes public cu acces direct; Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. SE INTERZIC URMĂTOARELE UTILIZĂRI: -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; -construcții provizorii de orice natură; -dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; -depozitare en-gros; -stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; -curățătorii chimice; -depozitari de materiale refolosibile; -platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de

substanțe inflamabile sau toxice;-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)- se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuintelor individuale, cu următoarele condiționări:-în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul M1a este de **300 mp** și frontul la stradă de minim **12.00 metri**;-daca nu se poate asigura aceasta conditie prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune PUZ pentru intreg u.t.r.- ul din care face parte amplasamentul.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT-Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective;Pentru strazile care sunt indicate in plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, in functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de **2.0m**;La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.M1a- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior);- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- retragerea față de limitele laterale vor fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 metri** de la aliniament; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;In cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.CIRCULAȚII ȘI ACCESE-o parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00 metri**.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**:- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangență să la 45 grade. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**:- tip de funcțiune componentă a subzonei M1-administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică - spațiu plantat suprafața minimă-10% din suprafața parcelei.

Motivul de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

- Necesitatea clarificării regulilor urbanistice și arhitecturale pentru parcelă;
- Adaptarea obiectivului P+2E cu spațiu comercial la parter la reglementările locale în vigoare;
- Obiectivul urmărit: asigurarea compatibilității construcției cu caracterul zonei, protecția interesului public și a mediului construit.
- 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. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
 - a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Proiectul se fundamentează pe principiile dezvoltării durabile, legalității, transparenței și participării populației la procesul de urbanism.

- Respectarea regulilor de zonificare, înălțimi și retrageri minime;
- Integrarea arhitecturală în țesutul urban existent;

- Asigurarea siguranței construcțiilor, protecția mediului, salubritate, racordare la utilități și accesibilitate;
- Finalitatea: crearea unui cadru coerent pentru dezvoltarea urbană durabilă a zonei. Finalitatea adoptării hotărârii este crearea suportului juridic pentru emiterea autorizațiilor de construire și implementarea viziunii de dezvoltare urbană a municipiului Slatina în zona mixta.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- Crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcției;
- Respectarea limitelor de P.O.T. (34%) și C.U.T. (1,5);
- Menținerea caracterului estetic și funcțional al zonei;
- Asigurarea spațiilor verzi (minim 10%) și a parcajelor obligatorii.

Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,
- Verificarea încadrării terenului în documentațiile de urbanism aprobate,
- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,
- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,
- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructură existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,
- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,
- Analizarea observațiilor și integrarea acestora în formă finală a documentației,
- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

- Confirmarea regimului de înălțime propus: P+2E (H=12 m) în conformitate cu PUZ;
- Detalierea amplasării clădirii față de limitele laterale și străzi;
- Reglementarea fațadelor, finisajelor, culorilor și materialelor pentru armonizare vizuală;
- Precizarea spațiilor verzi și a împrejmuirilor.

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), încadrându-se în zona mixtă M, aceasta se constituie în Unitatea teritorială de Referință: UTR Mla - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale. Pentru parcela ce a generat PUZ se propune subunitatea teritorială **Mla-1.UTILIZĂRI ADMISE:**locuințe cu spațiu comercial la parter și câte un apartament pe nivel;-locuințe individuale;-instituții;-servicii și echipamente publice servicii profesionale;-servicii sociale si comunitare;-sedii ale unor organizații politice, profesionale;-lăcașuri de cult;-spații de cultură, expoziții, ateliere artiști;-comerț cu amănuntul;-activități manufacturiere;-depozitare mic-gros;-hoteluri, pensiuni, agenții de turism;-restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;-sport și recreere în spații acoperite;-parcaje la sol și multietajate;-spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate – scuaruri.**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**-în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția Menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă;-se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;-se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte

mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;-pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.UTILIZĂRI INTERZISE:-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;-construcții provizorii de orice natură;-dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;-depozitare en-gros;-stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;-curățătorii chimice;-depozitari de materiale refolosibile;-platforme de precolectare a deșeurilor urbane;-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și Construcțiile de pe parcelele adiacente;-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) :Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:-suprafața parcelei rămâne neschimbată;-este accesibilă dintr-un drum public cu lățimea de minim 4.00 m.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-Regimul de aliniere al construcției la nivelul solului s-a stabilit astfel:-6.03 m față de limita de proprietate sud;-6.05 m față de limita de proprietate vest;-Clădirea poate avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita zonei edificabile.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:-Regim de aliniere lateral:-3.00 m față de limita de proprietate est;-1.20 m față de limita de proprietate nord.În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcției se pot amplasa spații verzi, alei, circulații pietonale, circulații auto, parcaje sau platforme pentru depozitarea gunoiiului. Sub cota terenului amenajat, pentru realizarea parcarilor subterane, amplasarea rezervoarelor de apă sau alte utilități, se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-Nu este cazul.CIRCULAȚII ȘI ACCESE:Parcela va fi asigurată cu accese directe din cele 2 străzi (Basarabilor). Un acces va fi pentru intrare (pe latura sud), alt acces pentru ieșire (latura vest) și vor avea o deschidere de minim 4.00 m.În interior se vor organiza locuri de parcare (minim 3) și alei pavate.Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale. Accesele pietonale (lățime minimă de 1.00 m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:-Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime P+2E și înălțimea maximă de 14.00 m, măsurată de la CTA (cota cea mai înaltă în limita ariei construite) până la atic/streașină. Obiectul PUZ-ului. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele vor fi tratate

arhitectural la același nivel cu fațada principală. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, se va ține seama de particularitățile sitului și de caracterul general al zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:Clădirea va fi racordată la toate rețelele edilitare existente. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor să se realizeze către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile vecine. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/ private și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Se interzice dispunerea echipamentelor exterioare de încălzire/răcire în locuri vizibile din circulațiile publice/ private.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:Suprafețele libere neocupate de circulații și parcaje vor fi prevăzute cu vegetație medie și joasă. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 10% din suprafața terenului. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI:-Împrejmuirea terenului va fi opacă între loturi ($H_{max}=2.20m$) și transparentă, din care un soclu opac de 0.60 m, dublată de gard viu spre cele 2 străzi ($H_{max}=2.00m$). Între loturi împrejmuirea se poate executa pe linia mediană, iar la stradă împrejmuirea se va executa strict în limita lotului, pentru a nu afecta lățimea trotuarului la care se aliniază. Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 34%. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.5 mp ADC/mp teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR- $H_{Rmaxim} = P+2E$; $H_{maxim}=14.00$ m; $H_{Robiectiv}$ propus = $P+ 2E$. Imobilul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință. Se modifică în UTR Mla-1.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

- Economic: creșterea valorii proprietății, posibilitate de activitate comercială;
- Social: îmbunătățirea accesului la servicii și spații publice;
- Impact asupra mediului: redus, dezvoltarea fiind condiționată de respectarea legislației de mediu și a avizelor legale.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt este neutru, cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism fiind suportate de beneficiar, fără afectarea bugetului local.

Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al municipiului Slatina, jud. Olt, în vigoare

Prezentul proiect de hotărâre se corelează cu HCL nr. 140/2016 privind Reactualizarea Planului Urbanistic General la nivelul municipiului Slatina prelungit prin HCL nr.141/2026, reglementările propuse prin PUZ urmând a se aplica punctual, în condițiile legislației în vigoare.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Procedura de informare și consultare a publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, rezultatele fiind cuprinse în documentația PUZ.

Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz.

Activitatea de informare publică a constat în prezentarea proiectului de PUZ și a propunerilor de reglementare urbanistică către publicul interesat, prin afișarea documentației la sediul Primăriei, pe site-ul instituției, precum și prin punerea la dispoziție a informațiilor pentru consultare către publicul interesat și către proprietarii vecini direct afectați de investiție conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 89/2022 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina.

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Modul de realizare: Elaborarea și aprobarea PUZ se realizează prin parcurgerea etapelor legale: analizarea prevederilor legale, identificarea situației terenului, elaborarea propunerilor urbanistice, consultarea și informarea publicului, obținerea avizelor instituțiilor abilitate și promovarea proiectului spre aprobare în Consiliul Local.

Măsurile de implementare: Aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ, respectarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise și a condițiilor de construire, monitorizarea respectării acestora de către autoritatea locală și corelarea cu infrastructură existentă și cu normele de protecția mediului.

Resursele necesare includ personalul aparatului de specialitate al Primăriei pentru coordonarea și avizarea documentației, expertiză tehnică a proiectantului PUZ, suport logistic pentru organizarea consultării publicului și promovarea proiectului în Consiliul Local, precum și mijloace financiare pentru elaborarea și avizarea documentației, suportate integral de beneficiar.

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5), art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea

sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;

- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;

- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;

- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;

- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;

- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Propun spre aprobare promovarea proiectului de hotărâre referitor la: **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”**

Șef Serviciu,
Adrian Ciprian BIRIN

Întocmit,
Adrian Octavian BOREA

PS - 03/ F1



Primăria municipiului Slatina

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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

Nr. 104743//01.10.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru promovarea proiectului de hotărâre referitor la: aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru,,Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”

Descrierea situației actuale

Imobilul situat în Slatina, str. Basarabilor, Nr. 39C, CF 59051, este teren intravilan cu suprafața de 362 mp, aflat în proprietatea investitorului. Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte M, subzonă mixtă situată în afară zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit, M1, UTR M1a, zona cu funcțiuni mixte în afară zonei construite protejate, corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale. POT max=70%, CUT max=2,5. UTILIZĂRI ADMISE - sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice; servicii profesionale, servicii sociale și comunitare; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcășuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (M1a). UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă; Se recomandă că fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, pietelor sau scuarurilor să conțin la parter funcțiuni de interes public cu acces direct; Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. SE INTERZIC URMĂTOARELE UTILIZĂRI: -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; -construcții provizorii de orice natură; -dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; -depozitare en-gros; -stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; -curățătorii chimice; -depozitari de materiale refolosibile; -platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; -activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; -orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)- se vor menține

caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuințelor individuale, cu următoarele condiționări:-în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul M1a este de **300 mp** și frontul la stradă de minim **12.00 metri**;-daca nu se poate asigura aceasta conditie prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune PUZ pentru intreg u.t.r.- ul din care face parte amplasamentul.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT-Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective;Pentru strazile care sunt indicate în plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, în functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de **2.0m**;La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.M1a- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior);- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- retragerea față de limitele laterale vor fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de **minim 1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 metri** de la aliniament; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.CIRCULAȚII ȘI ACCESE-o parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00 metri**.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR -staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m fata de ferestrele locuințelor. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A

CLĂDIRILOR:- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanță dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangență să la 45 grade. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ-** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:-** tip de funcțiune componentă a subzonei M1-administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică - spațiu plantat suprafața minimă-10% din suprafața parcelei.

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

- Necesitatea clarificării regulilor urbanistice și arhitecturale pentru parcelă;
- Adaptarea obiectivului P+2E cu spațiu comercial la parter la reglementările locale în vigoare;
- Obiectivul urmărit: asigurarea compatibilității construcției cu caracterul zonei, protecția interesului public și a mediului construit.
- Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, 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. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:
 - a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Proiectul se fundamentează pe principiile dezvoltării durabile, legalității, transparenței și participării populației la procesul de urbanism.

- Respectarea regulilor de zonificare, înălțimi și retrageri minime;
- Integrarea arhitecturală în țesutul urban existent;
- Asigurarea siguranței construcțiilor, protecția mediului, salubritate, racordare la utilități și accesibilitate;
- Finalitatea: crearea unui cadru coerent pentru dezvoltarea urbană durabilă a zonei. Finalitatea adoptării hotărârii este crearea suportului juridic pentru emiterea autorizațiilor de construire și implementarea viziunii de dezvoltare urbană a municipiului Slatina în zona mixta.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- Crearea unui cadru clar pentru autorizarea construcției;
- Respectarea limitelor de P.O.T. (34%) și C.U.T. (1,5);
- Menținerea caracterului estetic și funcțional al zonei;

- Asigurarea spațiilor verzi (minim 10%) și a parcajelor obligatorii.

Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,
- Verificarea încadrării terenului în documentațiile de urbanism aprobate,
- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,
- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,
- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructură existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,
- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,
- Analizarea observațiilor și integrarea acestora în formă finală a documentației,
- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

- Confirmarea regimului de înălțime propus: P+2E (H=12 m) în conformitate cu PUZ;
- Detalierea amplasării clădirii față de limitele laterale și străzi;
- Reglementarea fațadelor, finisajelor, culorilor și materialelor pentru armonizare vizuală;
- Precizarea spațiilor verzi și a împrejmuirilor.

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), încadrându-se în zona mixtă M, aceasta se constituie în Unitatea teritorială de Referință: UTR Mla - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale. Pentru parcela ce a generat PUZ se propune subunitatea teritorială **Mla-1**. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe cu spațiu comercial la parter și câte un apartament pe nivel; locuințe individuale; instituții; servicii și echipamente publice servicii profesionale; servicii sociale și comunitare; sedii ale unor organizații politice, profesionale; lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate – scuaruri. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția Menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă; se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de

substanțe inflamabile sau toxice;-activităț care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și Construcțiile de pe parcelele adiacente;-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:-suprafața parcelei rămâne neschimbată;-este accesibilă dintr-un drum public cu lățimea de minim 4.00 m.**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-**Regimul de aliniere al construcției la nivelul solului s-a stabilit astfel:-6.03 m față de limita de proprietate sud;-6.05 m față de limita de proprietate vest;-Clădirea poate avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita zonei edificabile.**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:-**Regim de aliniere lateral:-3.00 m față de limita de proprietate est;-1.20 m față de limita de proprietate nord.În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcției se pot amplasa spații verzi, alei, circulații pietonale, circulații auto, parcaje sau platforme pentru depozitarea gunoierului. Sub cota terenului amenajat, pentru realizarea parcarilor subterane, amplasarea rezervoarelor de apă sau alte utilități, se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-**Nu este cazul.**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**Parcela va fi asigurată cu accese directe din cele 2 străzi (Basarabilor). Un acces va fi pentru intrare (pe latura sud), alt acces pentru ieșire (latura vest) și vor avea o deschidere de minim 4.00 m.În interior se vor organiza locuri de parcare (minim 3) și alei pavate.Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale. Accesele pietonale (lățime minimă de 1.00 m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:-**Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime P+2E și înălțimea maximă de 14.00 m, măsurată de la CTA (cota cea mai înaltă în limita ariei construite) până la atic/streașină. Obiectul PUZ-ului.**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, se va ține seama de particularitățile sitului și de caracterul general al zonei.**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**Clădirea va fi racordată la toate rețelele edilitare existente. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor să se realizeze către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile vecine.Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/ private și dispunerea vizibilă a

cablurilor TV. Se interzice dispunerea echipamentelor exterioare de încălzire/răcire în locuri vizibile din circulațiile publice/ private. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Suprafețele libere neocupate de circulații și parcaje vor fi prevăzute cu vegetație medie și joasă. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 10% din suprafața terenului. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. ÎMPREJMUIRI:- Împrejmuirea terenului va fi opacă între loturi ($H_{max}=2.20m$) și transparentă, din care un soclu opac de 0.60 m, dublată de gard viu spre cele 2 străzi ($H_{max}=2.00m$). Între loturi împrejmuirea se poate executa pe linia mediană, iar la stradă împrejmuirea se va executa strict în limita lotului, pentru a nu afecta lățimea trotuarului la care se aliniază. Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 34%. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.5 mp ADC/mp teren. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR- $H_{Rmaxim} = P+2E$; $H_{maxim}=14.00$ m; $H_{Robiectiv}$ propus = $P+ 2E$. Imobilul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință. Se modifică în UTR Mla-1.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

- Economic: creșterea valorii proprietății, posibilitate de activitate comercială;
- Social: îmbunătățirea accesului la servicii și spații publice;
- Impact asupra mediului: redus, dezvoltarea fiind condiționată de respectarea legislației de mediu și a avizelor legale.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt este neutru, cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism fiind suportate de beneficiar, fără afectarea bugetului local.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Procedura de informare și consultare a publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, rezultatele fiind cuprinse în documentația PUZ.

Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz.

Activitatea de informare publică a constat în prezentarea proiectului de PUZ și a propunerilor de reglementare urbanistică către publicul interesat, prin afișarea documentației la sediul Primăriei, pe site-ul instituției, precum și prin punerea la dispoziție a informațiilor pentru consultare către publicul interesat și către proprietarii vecini direct afectați de investiție conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 89/2022 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina.

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Modul de realizare: Elaborarea și aprobarea PUZ se realizează prin parcurgerea etapelor legale: analizarea prevederilor legale, identificarea situației terenului, elaborarea

propunerilor urbanistice, consultarea și informarea publicului, obținerea avizelor instituțiilor abilitate și promovarea proiectului spre aprobare în Consiliul Local.

Măsurile de implementare: Aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ, respectarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise și a condițiilor de construire, monitorizarea respectării acestora de către autoritatea locală și corelarea cu infrastructură existentă și cu normele de protecția mediului.

Resursele necesare includ personalul aparatului de specialitate al Primăriei pentru coordonarea și avizarea documentației, expertiză tehnică a proiectantului PUZ, suport logistic pentru organizarea consultării publicului și promovarea proiectului în Consiliul Local, precum și mijloace financiare pentru elaborarea și avizarea documentației, suportate integral de beneficiar.

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;

- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;

- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5), art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;

- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009

- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;

- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;

- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;

- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;

- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina;

- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Pentru considerentele mai sus expuse, în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, propun spre aprobare promovarea în Consiliul Local al municipiului Slatina a proiectului de hotărâre privind **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (etaj 1 apartament, etajul 2 apartament)”**

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

PS-03/F2