

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 27.10.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES", MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI, NR.13H, NR. CAD. 71326, JUD. OLT "

Argumentare: În baza C.U.nr. 324/ 22.05.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

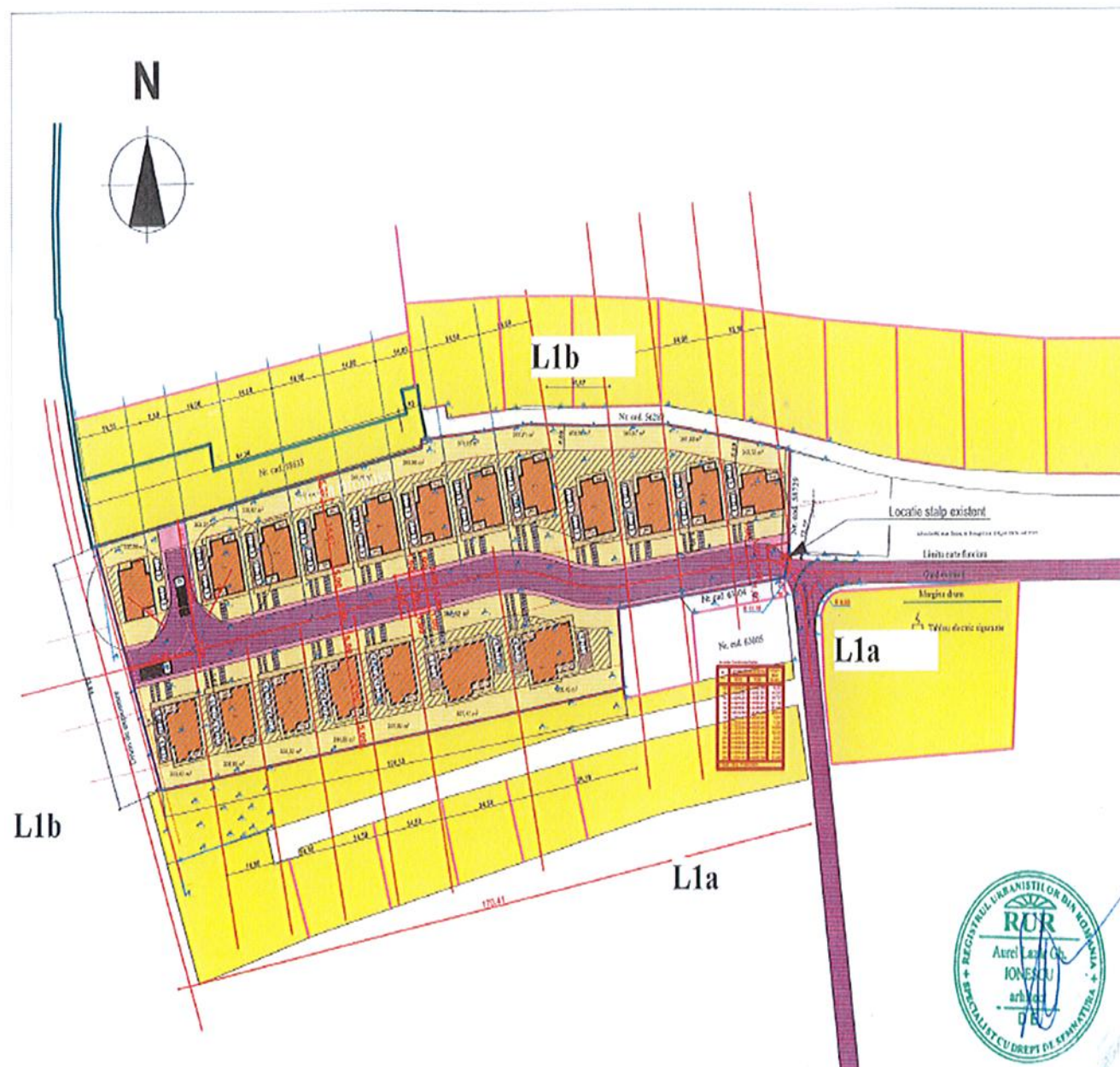
Inițiatori: GHEORGHE FLORIN ADRIAN, GHEORGHE IOANA, STANCIU LIVIU, STANCIU VIOLETA.
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal:" **"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES", MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI, NR.13H, NR. CAD. 71326.**

În perioada: 27.10.2025 – 05.11.2025

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela Cristina, Inspector Serviciul Urbanism, Directia Arhitect Sef. 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: 27.10.2025- 05.11.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent : 09.03.2026– 23.03.2026.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.



Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect activarea unui teren cu folosință actuală arabilă, situat în intravilanul aprobat al municipiului Slatina, prin integrarea acestuia într-un model coerent de dezvoltare rezidențială. Propunerea urmărește completarea țesutului urban existent prin introducerea unei rețele de circulație noi, dimensionată conform normativelor, care corespunde unui traseu de drum prezumtiv prevăzut în PUG, facilitând astfel conectivitatea și accesul facil în zonă. Terenul devine astfel parte activă din dinamica urbană locală, oferind loturi pentru locuințe individuale, cu dotări corespunzătoare. Zona are acces la infrastructura tehnico-edilitară și anume are acces la apa, canalizare, gaze în partea de est pe str. Boiangiului, investitorul în cadrul DTAC va oferi soluții de extindere rețea și racordare. Pe terenul autoritatilor publice, în zona accesului se afla un stâlp de electricitate care nu necesită intervenție.

Strada propusa
Se va propune cedarea către autoritățile publice după ce se va face lotizarea în etapele ce vor urma PUZ.

L1a-1 - SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2 ETAJE) SITUATE ÎN TESUT URBAN AFLAT ÎN DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ

Funcțiune - locuințe individuale izolate

Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:

- Steren = 8.947,00 mp
- POT max propus: 40% (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- CUT max propus : 1,2 (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax - 10.00m

Retrageri obligatorii fata de limitele proprietatii pentru subzona L1a-1 sunt:

- retragerea fata de aliniament - minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu conditia ca pe cealalta sa existe o retragere de minim 3.50m.
- retragerea fata de limita posterioara - H/2, dar nu mai puțin 3.00 m.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- Caracteristici ale parcelelor:
- Dimensiunea minima pentru regim de constructie izolat: 300mp
- Front minim pentru regim de constructie izolat: 12m.

 S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L. J28167/2011 C.U.I. 28013302 ARHITECTURA, PROIECTAREA SI CONSULTANTA Calea 13 Septembrie, nr. 25 060040, Bucuresti SLATINA, JUDETUL OLT			Beneficiar: STANCIU LIVIU, STANCIU VIOLETA, GHEORGHE FLORIN ADRIAN, GHEORGHE IOANA CRISTINA PRIV. STANCIU MIHAELA CRISTINA, STR. BOIANGIULUI NR. 13H, S.C. S. A.P. I. A.D. OLT, PAV. GHEORGHE MIHAELA CRISTINA, STR. BOIANGIULUI NR. 13H, JUDETUL OLT	Proiect nr.: 182
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000	Faza: Informare
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data: 2025	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL			
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL			



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" in Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, judetul Olt.

- BENEFICIARI : STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA.
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 182
- DATA ELABORĂRII : 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **Stanciu Liviu si Stanciu Violeta, Gheorghe Florin Adrian si Gheorghe Ioana Cristina**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" in Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, judetul Olt, CF: 71326**

si analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 40.150,00 mp, totodata sunt analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de **8.947,00 mp**, situate în partea de nord-vest a judetului Olt, in sudul Municipiului Slatina, cu acces la str. Boiangiului in partea de est si are in vecinatatea vestica un drum de exploatare spre care **NU** se realizeaza iesire, deoarece nu este modernizat si nu se poate realiza accesul conform reprezentantilor autoritatii locale, daca in viitor acest drum de exploatare va fi modernizat, configurarea planului de situatie permite racordarea la el, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 71326.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan. Categoria de folosinta – teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supaterana.

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Slatina, situat în partea de nord-vest a judetului Olt, in sudul Municipiului Slatina, cu acces la str. Boiangiului in partea de est si acces catre un

drum de exploatare in partea de vest si este proprietate a beneficiarilor Stanciu Liviu si Stanciu Violeta, Gheorghe Florin Adrian si Gheorghe Ioana Cristina.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – teren proprietate privata: CF: 58633 si CF: 56287 – limite posterioare impuse prin PUZ - minim 3m retragere fata de limita posterioara;
- sud – teren proprietate privata: CF: 63004 limite posterioare impuse prin PUZ - minim 3m retragere fata de limita posterioara;;
- est – cale acces spre strada Boiangiului si teren proprietate privata CF: 58729 – minim 1m (Codul Civil) pentru fatada fara ferestre – locuinte.
- vest – drum de exploatare, minim 3m – retragere laterala.

Terenul are categoria de folosinta intravilan arabil.

Se doreste construirea lotizarea si construirea unor locuinte individuale izolate cu asigurarea circulatiei.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN in subzona nou creata L1a-1; subzona a subzonei L1a – LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT, PE PARCELAR ORDONAT ORGANIC. Avand in vedere faptul ca subzona L1a este in extindere si in proximitate imediata a terenului care a generat prezenta documentatie (Plansa incadrare in zona si in PUG) consideram oportuna schimbarea regimului propus si crearea unei noi subzone, subordonate L1a, care va stabili criteriile de constructibilitate specifice terenului si temei de proiectare fiind in acelasi timp subordonata L1a. Noua subzona in care va fi incadrat terenul care a generat prezenta documentatie se va numi in continuare L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA. Prin aceasta subzona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona si crearea unei functiuni pentru terenul agricol intravilan.

Documentația este finantată de beneficiar, documentație realizată pentru obtinerea unui Certificat de Urbanism.

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 si 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 de destinație a funcțiunii existente din UTR L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN în regim economic propus continuare L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE ÎN TESUT URBAN AFLAT ÎN DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ
- 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.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Slatina.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

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 ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

Ordinul 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

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

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

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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

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

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, 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, republicată, 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 apărarea 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 afla parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud-vest al municipiului Slatina, evoluția lor 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 (la granița cu regiunea Olteniei) în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpia Română. Slatina are o populație de 79.171 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.

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia. De asemenea, poziția urbei poate fi caracterizată ca fiind pe valea râului Olt, pe un culoar larg, bine conturat și delimitat, într-o zonă de contact a două mari unități de relief - Piemontul Getic și Câmpia Olteniei. Orașul se află la aproximativ 50 km de municipiul Craiova, 70 km de municipiul Pitești și 190 km de capitala București.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în zona studiată.

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei rezidențiale din zona periferică studiată;
- necesitatea extinderii și existența unui necesar de locuințe în zona și exploatarea

ariei de teren arabil care aparține intravilanului municipiului Slatina;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare într-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitori potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;
- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a orasului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a orasului pentru populatie;
- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe str. Boiangiului nr. 13H.

Zona studiată este o zonă de la periferia intravilanului în sud-vestul municipiului.

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:

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

a) date climatice

Clima din orașul Slatina este de tip temperat-continentală, media anuală a temperaturilor fiind de 10,7 °C, iar media anuală a precipitațiilor având o valoare de mai puțin de 515.6 mm. Pentru intervalul de timp dintre 1869 și 2002, recordul de cea mai mare temperatură este de +40.5 °C înregistrat în august 1952. Cea mai scăzută temperatură înregistrată la Slatina a fost de -31 °C în ianuarie 1942.

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

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR -11100 -93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 71 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Considerații hidrografice și hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, secând în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în teren. Acesta este folosit pentru consumul casnic fiind captat în fântâni. Mai există un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adâncime exploatat prin puturi forate individual.

Hidrografia și hidrologia

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, secând în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în teren. Acesta este folosit pentru consumul casnic fiind captat în fântâni. Mai există un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adâncime exploatat prin puturi forate individual.

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.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră se desfășoară pe străzile adiacente terenului – Strada Boiangiului. Accesul la terenul studiat se face din această stradă (Strada Boiangiului). Pentru lotizarea propusă se propune rezolvarea circulației, a se vedea în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Astfel, se propune o lotizare pe două laturi și crearea unui drum din care se va face accesul, care are un profil de 9.00m din care 7.00. carosabil și câte 1.00m trotuar pe ambele părți cu loc de întoarcere și raze pt acesta de 11m. Până la construcțiile propuse din carosabil sunt peste 3.00m.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme.

Zona de acces către teren – CF: 71325 este în proprietatea autorităților locale și are o deschidere de 5.50m pe care propunem două benzi pentru realizarea accesului pe sit. De asemenea pe această suprafață există un stâlp care va rămâne nemodificat, distanța până-n stâlp fiind de 4,50m, astfel se poate realiza accesul mașinilor de intervenție. Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce

niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

La racordarea cu drumul existent – Str. Boiangiului se vor monta indicatoare cu cedeaza trecerea dinspre ansamblu rezidențial, astfel se asigură un flux fără perturbarea circulației din zonă.

Drumul propus, dispune de loc de întoarcere dimensionat conform normativelor în vigoare și nu are acces la drumul de exploatare agricolă din partea vestică, dacă acesta se va moderniza exista, totuși, posibilitatea racordării.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe bază de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la rețelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

a) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Nu este cazul.

b) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

c) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Orasului 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 inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – **“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES”** în Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, județul Olt.

În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

Suportul 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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Slatina în partea sud-vest a orașului.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela care a determinat studiul PUZ se încadrează în subzona L1b a zonei L1, a zonei L.

L – zona rezidențială

L1 – subzona locuințelor individuale pe parcela cu regim redus de înălțime

L1b – subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona L1b, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0,9

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe strazile adiacente terenului strada Boiangiului. Accesul la terenul studiat se face din strada strada Boiangiului. Se propune crearea unei stazi de acces spre lotizarea propusă – a se vedea în plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Boiangiului.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m 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.

Astfel, se propune o lotizare pe doua laturi și crearea unui drum din care se va face accesul, care are un profil de 9.00m din care 7.00. carosabil și câte 1.00m troturar pe ambele părți cu loc de întoarcere și raze pt acesta de 11m. Pana la constructiile propuse din carosabil sunt peste 3.00m.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme.

Zona de acces catre teren – CF: 71325 este în proprietatea autoritatilor locale și are o deschidere de 5.50m pe care propunem doua benzi pentru realizarea accesului pe sit. De asemenea pe aceasta suprafata exista un stalp care va ramane nemodificat, distanta pana-n stalp fiind de 4,50m, astfel se poate realiza accesul masinilor de interventie. Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

La racordarea cu drumul existent – Str. Boiangiului se vor monta indicatoare cu cedeaza trecerea dinspre ansamblu rezidential, astfel se asigura un flux fara perturbarea circulatiei din zona.

Drumul propus, dispune de loc de întoarcere dimensionat conform normativelor în vigoare și nu are acces la drumul de exploatare agricola din partea vestica, daca acesta se va moderniza exista, totusi, posibilitatea racordarii.

3.4.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:

L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA

Funcțiune – locuinte individuale izolate

Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:

- Steren = 8.947,00 mp
- POT max propus: 40% (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- CUT max propus : 1,2 (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax - 10.00m

**Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei –
REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA pentru subzona L1a-1 sunt:**

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale – cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu conditia ca pe cealalta sa existe o retragere de minim 3.50m.
- retragerea fata de limita posterioara - h/2, minim 3.00 m

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelor:**
 - **Dimensiunea minima pentru regim de constructie izolat: 300mp**
 - **Front minim pentru regim de constructie izolat: 12m.**

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelilor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa. Racordul la energie electrica se va face din rețeaua existenta in imediata vecinatate, din strada Boiangiului.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeață – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Popularea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației, și totodată de a completa necesarul de locuințe în zonă.

3.9. Obiective SEVESO – nu este cazul

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intră sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intră în incidența Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor construcții ce se vor realiza în zona L1a-1 vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C.

Pe suprafața terenului studiat și implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborării documentației: linii de înaltă și joasă tensiune, stații peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona istorică și nu prezintă vreo construcție monument istoric.

Strada propusă, care oferă acces va fi cedată autorităților publice în etapele ulterioare PUZ, după ce se va realiza lotizarea. Menționez că strada este dimensionată corespunzător și se poate realiza accesul carosabil și pietonal pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și respecta prevederile Anexei nr 4 din HG nr. 525/1996.

Pe terenul de acces (proprietate autoritate locala) exista un stalp asupra caruia nu se intervine - terenul ofera un acces de 4.50m pe o distanta mai mica de 5.00m din care se realizeaza accesul pe terenul beneficiarului – unde se propune drum acces cu un profil de 9.00m si carosabil de 7.00m cu loc de intoarcere si raze de 11m pentru acesta.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei ce vor fi realizate pe terenul beneficiarului vor fi suportate integral de acesta si aici ne referim la record la retele edilitare accesibile in zona, amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune prezenta documentatie este de a schimba regimul economic al terenului studiat,

Tema-program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN in subzona nou creata L1a-1; subzona a subzonei L1a – LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT, PE PARCELAR ORDONAT ORGANIC. Avand in vedere faptul ca subzona L1a este in extindere si in proximitate imediata a terenului care a generat prezenta documentatie (Plansa incadrare in zona si in PUG) consideram oportuna schimbarea regimului propus si crearea unei noi subzone, subordonate L1a, care va stabili criteriile de construibilitate specifice terenului si temei de proiectare fiind in acelasi timp subordonata L1a.

Noua subzona in care va fi incadrat terenul care a generat prezenta documentatie se va numi in continuare L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA. Prin aceasta subzona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata se vor propune stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Se va stabili conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului,coeficientii propusi prin prezenta documentatie sunt orientativii urmand sa se subordoneze Studiului de Oportunitate pentru aceasta zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza

stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

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



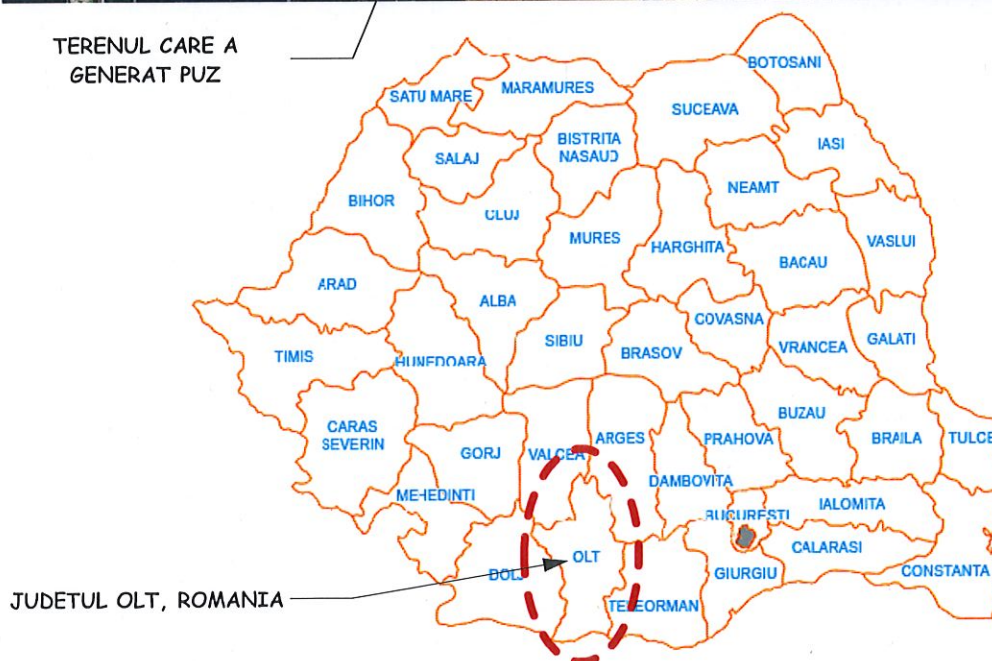
Intocmit,

Arh. Ionescu Aurel + Lazar

LOCALIZARE - MUNICIPIUL SLATINA

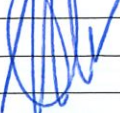


TERENUL CARE A
GENERAT PUZ

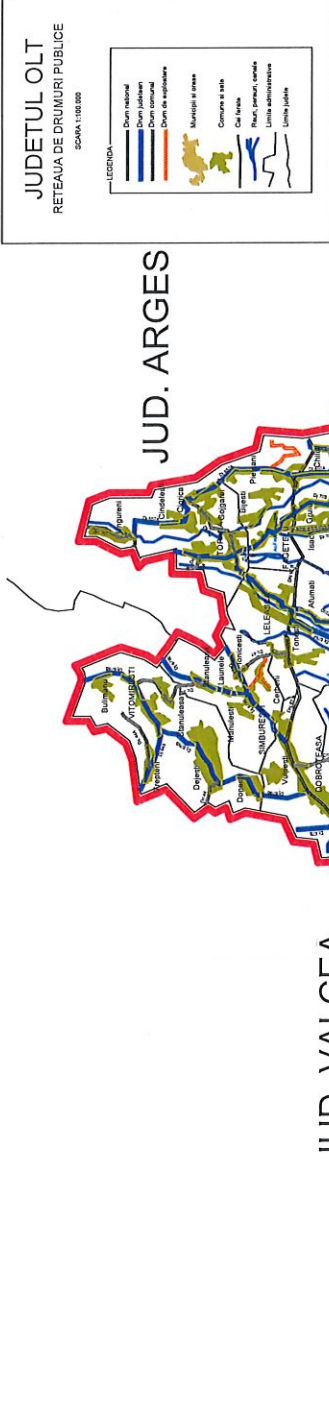


JUDETUL OLT, ROMANIA



	S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U., 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: #####; e-mail: ##### SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIOLEI, NR.3, BL.2, SC.C, AP.1, JUD. OLT; FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUD. OLT		Proiect nr.: 77/2023
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANIULUI NR.13H, JUD. OLT, JUDETUL OLT	Faza: Informare
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data:		
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		2025		
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL			Titlu plansa LOCALIZARE MUNICIPIUL SLATINA	Plansa nr.: U.03

INCADRAE IN JUDETT



JUD. DOLJ

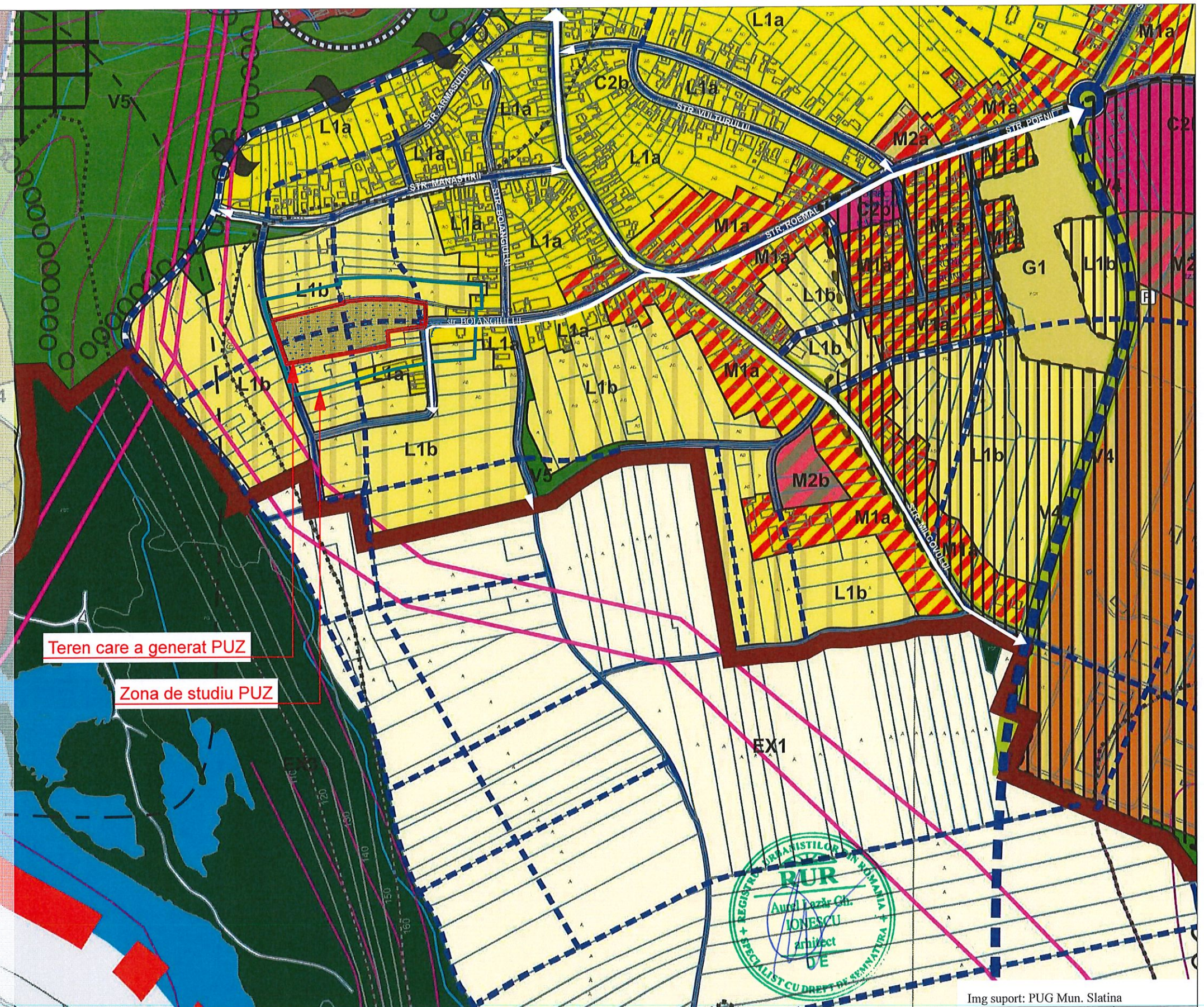
JUD. TELEORMAN

BULGARIA

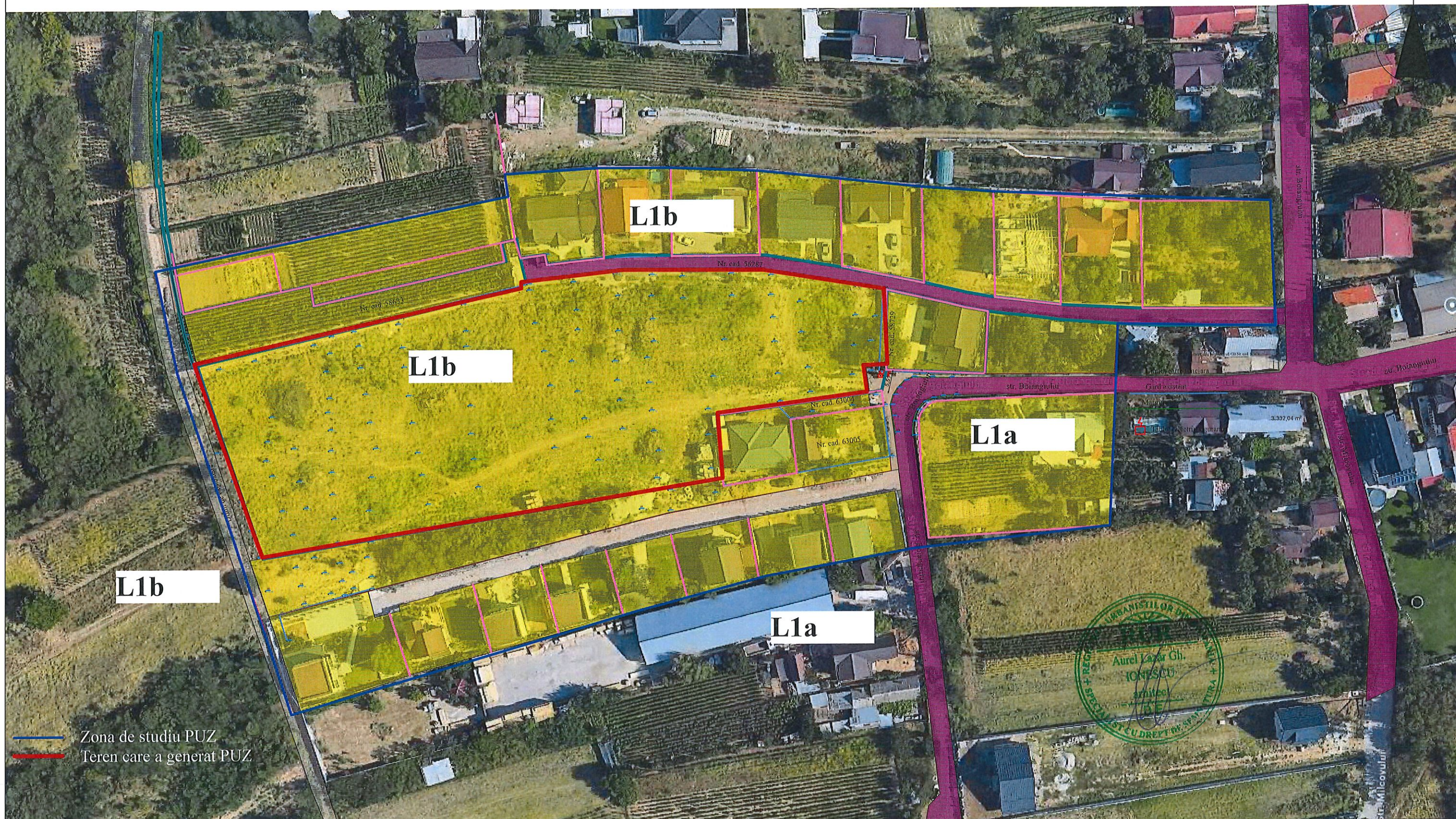


	S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 671 / 2011, C.U.I. 280113302 Str. S-301 Aureliu A. I. Idea nr. 25 tel. 0744 200 100 e-mail: ##### SLATINA, JUDETUL SLATINA			Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIELEI, NR.3, BL.2, SC.C. AP.1, JUDET. OLT, FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPORA, NR. 10N, JUDET. OLT	Proiect nr.: 77
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:5000	Faza: Informare
	SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2025	
	PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL			
DESENAT		ARH.IONESCU AUREL			Plansa nr.: U.02
Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZARIII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOJANGIULUI NR.13H, JUDET. OLT, JUDETUL OLT				Titlu plansa INCADRARE IN JUDET	

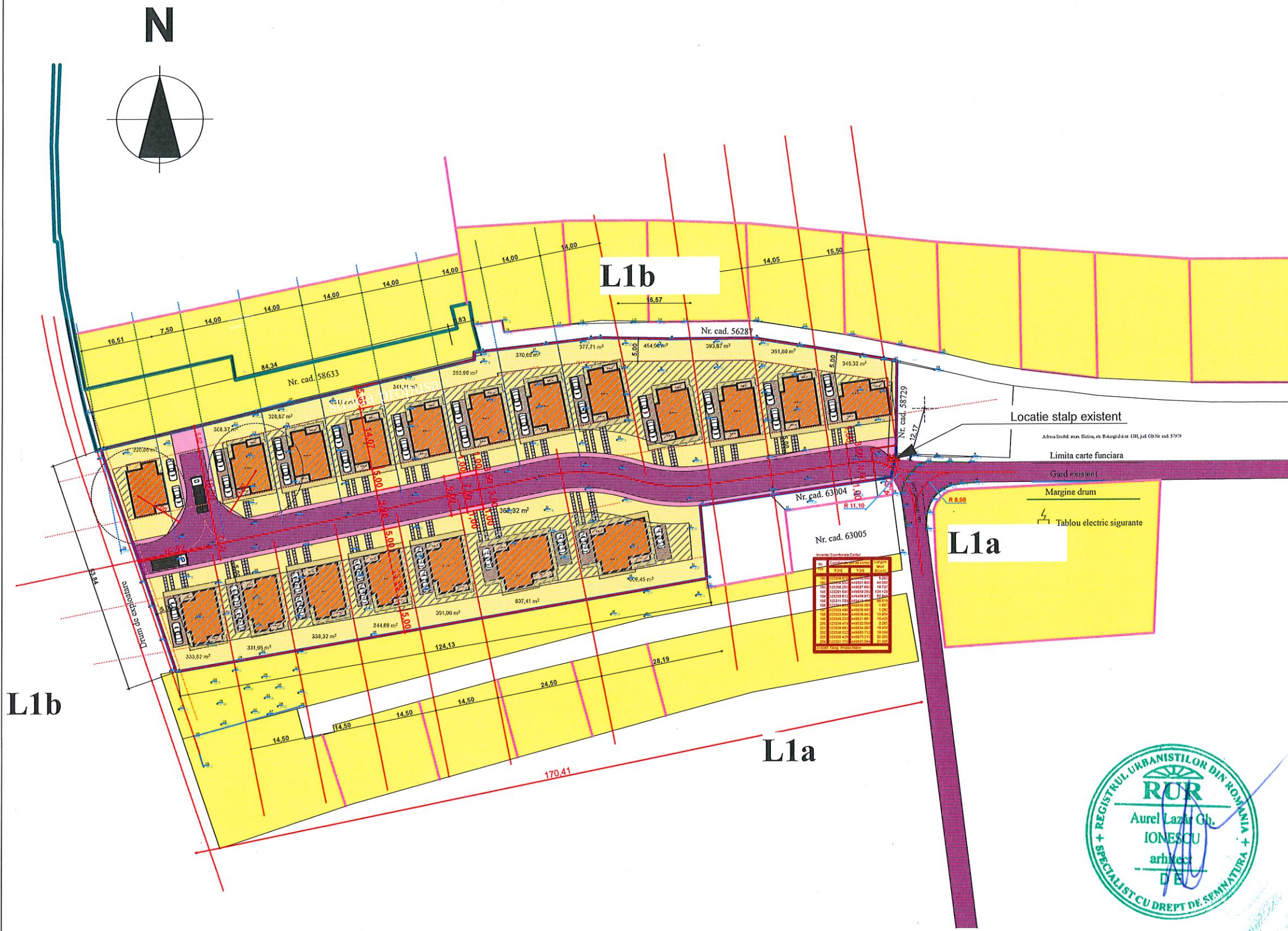
S teren = 8,947,00 mp
S teren propus pentru realizarea investitiei "LOTIZARE
TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES"



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONE / SUBZONE / U.T.R.		S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		Beneficiar:		Proiect nr.:	
LIMITE ----- limita teritoriului administrativ al municipiului Slatina ----- limita teritoriului intravilan al PUG 1998 ----- limita interavilan ----- limita de proprietate ----- limita unitatii teritoriale de referinta ----- limita PUZ-urii aprobate/intrare in vigoare CIRCULATI ----- circulație carosabilă existentă - majore / rol structural ----- circulație carosabilă existentă - de deservire ----- circulație carosabilă propusă ----- circulație carosabilă propusă - pentru spațiu larg ----- pasarela sau poduri propuse ----- circulație carosabilă majoră propusă - "colectorul este în nord" ----- circulație carosabilă de servitudine ----- trasee pietonale prioritare ----- piste ciclabile ----- parcal subterane ZONE DE PROTECȚIE ȘI INTERDICȚII ----- zona construită proiectată (cf. PUZ - zona proiectată Slatina), zone proiectate monument ----- situri arheologice ----- imobile clasate ca monumente istorice ----- imobile propuse pentru clasare ----- zona de protecție hidrogeologică Alte zone de protecție: ----- zona de protecție - ariele cu valoare peisagieră deosebită ----- perimetrul protecției tehnice cf. ord. 536 noua legislație ----- zona proiectată rețele electrice, rețele transport gaze naturale ----- consolidări teren ----- zone cu restricții de construcție - Cf. Regulament (terenuri dificile (munecar)) ----- zona de protecție infrastructură feroviară - necesitate aviz CFR ----- zona de siguranță a infrastructurii feroviare ----- limita zona CFR - categoria de folosință "clădirii forate"-teren cu destinație specială ----- interdicție definitivă de construire ----- interdicție temporară de construire - obligativitate PUZ ZNIFICAREA FUNCȚIONALĂ / U.T.R.-ul ----- Z1 - spații libere și parcuri - V ----- V1 - spații plantate urbane proiectate ----- V1b - spații plantate urbane - parcuri, scuar, grădina publică ----- V2 - spații pentru sport și agrement ----- V3 - spații plantate pentru protecția cursurilor de apă ----- V4 - culoare plantate de protecție față de drumuri, cale ferată, infrastructură tehnică și sanitară ----- V5 - pădurile de agrement, pasuni (intravilan) ----- Z1 - zona rezidențială - I ----- L1 - loc. individuale (H max. 12m) în leșut urban construit ----- L1b - loc. individuale (H max. 12m) în leșut difuz terenuri agricole din intravilan ----- L1c - locuințe în zone cu dificultăți hidro-geologice ----- L2 - locuințe individuale și semi-colective (max P43) ----- L3a - locuințe colective cu înălțime redusă (max P43) ----- L3b - locuințe colective cu înălțime medie (max P410) ----- Z1 - zona centrală - C ----- C0 - subzona centrală în intravilan zonei proiectate ----- C1 - subzona centrală în afara zonei proiectate - leșut compact, funcțiuni publice de interes municipal și supra-municipal ----- C2 - subzona centrală - punctual / dispersat, funcțiuni de interes local ----- Z1 - zona mixtă - M ----- M1a - subzona mixtă în afara zonei proiectate cu funcțiuni complementare locuiri pe parcele ----- M1b - subzona mixtă în afara zonei proiectate cu funcțiuni complementare locuiri colective ----- M2a - subzona mixtă în afara zonei proiectate servicii / comerț proximitate ----- M2b - subzonă mixtă în afara zonei proiectate - servicii / comerț / recreativ / zona industrială ----- I1 - subzona unități industriale cu producție activă ----- I2 - subzona parcuri de activități / întreprinderi ----- Z1 - zona gospodăriei comunale ----- G1 - subzona gospodăriei comunale - dimisive ----- G2 - subzona gospodăriei comunale - echipamente		ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Avdeanu nr. 25 tel.: ##### e-mail: ##### SLATINA, jud. OLT CONCEPT S.R.L. 15.04.2011		Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIOLEI, NR.3, BL2, SC.4P, 1UD, JUD. OLT, FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUD. OLT		Proiect nr.: 182	
		Specificatie Nume Semnatura		Scara: 1:5000		Faza: Informare	
SEF PROIECT		ARH.IONESCU AUREL		Data:		Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIARE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI NR.13H, JUD. OLT, JUDETUL OLT	
PROIECTAT		ARH.IONESCU AUREL		2025		Titlu plansa INCADRARE IN TERITORIU	
DESENAT		ARH.IONESCU AUREL				Plansa nr.: U.04	



Terenul se află pe Strada Boiangiului nr. 13H, situată în zona Clocociov – sudul municipiului Slatina. Străzi importante în apropiere: Strada Mănăstirii, Strada Milcovului Îmbrăcămintea carosabilă: asfalt, în stare funcțională pe principalele artere; unele alei laterale sau terenuri accesează drumuri pietruite sau parțial modernizate. Puncte cardinale: Terenul este orientat predominant est-vest, cu deschidere înspre est. Instituții publice și dotări de proximitate: grădinițe, școală gimnazială (ex. "Școala Clocociov"), unități de alimentație și comerț de proximitate, cabinete medicale. Limita intravilanului aprobat în cazul situării zonei analizate în apropierea acestuia Terenul este complet cuprins în intravilanul aprobat al municipiului Slatina, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016.	Nu este situat în apropierea imediată a limitei de intravilan, ci într-o zonă urbanizabilă, destinată locuirii. Limita unor zone cu funcțiuni complexe (centrală, balnear etc.) – În zona studiată nu există funcțiuni complexe de tip centrală energetică, stațiune balneară, zonă industrială extinsă sau alte obiective de anvergură urbană. Funcțiunea dominantă este rezidențială mică și medie, cu potențial pentru completare cu dotări urbane de cartier. Limita unor zone ce necesită protecție (valori de patrimoniu, izvoare etc.) Nu sunt identificate zone protejate în imediata vecinătate a terenului. Zona nu intră sub incidența unui sit protejat, zone construite protejate, monumente istorice sau surse de apă cu regim de protecție. Nu sunt impuse restricții speciale privind regimul de construire în legătură cu valori de patrimoniu sau protecții naturale. Ocuparea terenurilor – pe funcțiuni - Predominant rezidențial - L1a, L1b	<table><tr><td colspan="2">Disfuncționalități – tabel sinteză</td></tr><tr><td>Categorie</td><td>- Observații</td></tr><tr><td>Starea străzilor</td><td>- Străzi principale asfaltate; unele străzi laterale neamenajate complet.</td></tr><tr><td>Profilul străzilor</td><td>- Unele artere au lățimi sub 10 m; pot necesita modernizări pentru ISU.</td></tr><tr><td>Intersecții drumuri.</td><td>- Nu sunt semnalate conflicte; lipsa spați de întoarcere pe unele drumuri.</td></tr><tr><td>Starea fondului construit</td><td>- Zonă parțial construită; fond locativ eterogen, fără unitate de stil.</td></tr><tr><td>Ocuparea terenului</td><td>- Preponderent liber; potențial ridicat de dezvoltare urbană organizată.</td></tr><tr><td>Condiții de fundare</td><td>- Necesită studiu geotehnic; posibil teren cu rezistență variabilă.</td></tr><tr><td>Nivel ape freatice</td><td>- Nu sunt semnalate probleme.</td></tr><tr><td>Riscuri naturale și antropice</td><td>- Nu există riscuri naturale semnificative sau surse industriale apropiate.</td></tr><tr><td>Surse de poluare</td><td>- Zonă liniștită, rezidențială; nu sunt identificate surse majore de poluare.</td></tr><tr><td>Rețele edilitare</td><td>- Nu este necesară mutarea stălpului de iluminat și a postului trafo, aflat în prezent în zona accesului pe terenul autorităților locale.</td></tr></table>	Disfuncționalități – tabel sinteză		Categorie	- Observații	Starea străzilor	- Străzi principale asfaltate; unele străzi laterale neamenajate complet.	Profilul străzilor	- Unele artere au lățimi sub 10 m; pot necesita modernizări pentru ISU.	Intersecții drumuri.	- Nu sunt semnalate conflicte; lipsa spați de întoarcere pe unele drumuri.	Starea fondului construit	- Zonă parțial construită; fond locativ eterogen, fără unitate de stil.	Ocuparea terenului	- Preponderent liber; potențial ridicat de dezvoltare urbană organizată.	Condiții de fundare	- Necesită studiu geotehnic; posibil teren cu rezistență variabilă.	Nivel ape freatice	- Nu sunt semnalate probleme.	Riscuri naturale și antropice	- Nu există riscuri naturale semnificative sau surse industriale apropiate.	Surse de poluare	- Zonă liniștită, rezidențială; nu sunt identificate surse majore de poluare.	Rețele edilitare	- Nu este necesară mutarea stălpului de iluminat și a postului trafo, aflat în prezent în zona accesului pe terenul autorităților locale.	S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 26767/2011, C.U.I. 28013302 Sf. Gheorghe Aldea nr. 25 tel.: #####; e-mail: ##### SLATINA, JUDEȚUL OLT <table><tr><td>Specificatie</td><td>Nume</td><td>Semnatura</td><td>Scara: 1:1000</td></tr><tr><td>SEF PROIECT</td><td>ARH.IONESCU AUREL</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">Data: 2025</td></tr><tr><td>PROIECTAT</td><td>ARH.IONESCU AUREL</td></tr><tr><td>DESENAT</td><td>ARH.IONESCU AUREL</td></tr></table>	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000	SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2025	PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL	DESENAT	ARH.IONESCU AUREL	Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIELEI, NR.3, BL.2, SC.C, AP.1, JUDEȚ. OLT, FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUDEȚ. OLT Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI NR.13H, JUDEȚ. OLT, JUDEȚUL OLT Titlu plansa SITUATIE EXISTENTA	Proiect nr.: 182 Faza: Informare Plansa nr.: U.05
Disfuncționalități – tabel sinteză																																									
Categorie	- Observații																																								
Starea străzilor	- Străzi principale asfaltate; unele străzi laterale neamenajate complet.																																								
Profilul străzilor	- Unele artere au lățimi sub 10 m; pot necesita modernizări pentru ISU.																																								
Intersecții drumuri.	- Nu sunt semnalate conflicte; lipsa spați de întoarcere pe unele drumuri.																																								
Starea fondului construit	- Zonă parțial construită; fond locativ eterogen, fără unitate de stil.																																								
Ocuparea terenului	- Preponderent liber; potențial ridicat de dezvoltare urbană organizată.																																								
Condiții de fundare	- Necesită studiu geotehnic; posibil teren cu rezistență variabilă.																																								
Nivel ape freatice	- Nu sunt semnalate probleme.																																								
Riscuri naturale și antropice	- Nu există riscuri naturale semnificative sau surse industriale apropiate.																																								
Surse de poluare	- Zonă liniștită, rezidențială; nu sunt identificate surse majore de poluare.																																								
Rețele edilitare	- Nu este necesară mutarea stălpului de iluminat și a postului trafo, aflat în prezent în zona accesului pe terenul autorităților locale.																																								
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000																																						
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2025																																						
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL																																								
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL																																								



Strada propusa
Se va propune cedarea catre autoritatile publice
dupa ce se va face lotizarea in etapele ce vor urma
PUZ.

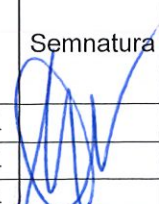
**L1a-1 - SUBZONA CU LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE
INALTIME (P - P+2 ETAJE) SITUATE IN
TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE
REZIDENTIALA**

- Funciune - locuinte individuale izolate**
- Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:**
- Steren = 8.947,00 mp
 - POT max propus: 40% (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
 - CUT max propus : 1,2 (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
 - Regim maxim de înaltime: P+1E
 - Hmax - 10.00m

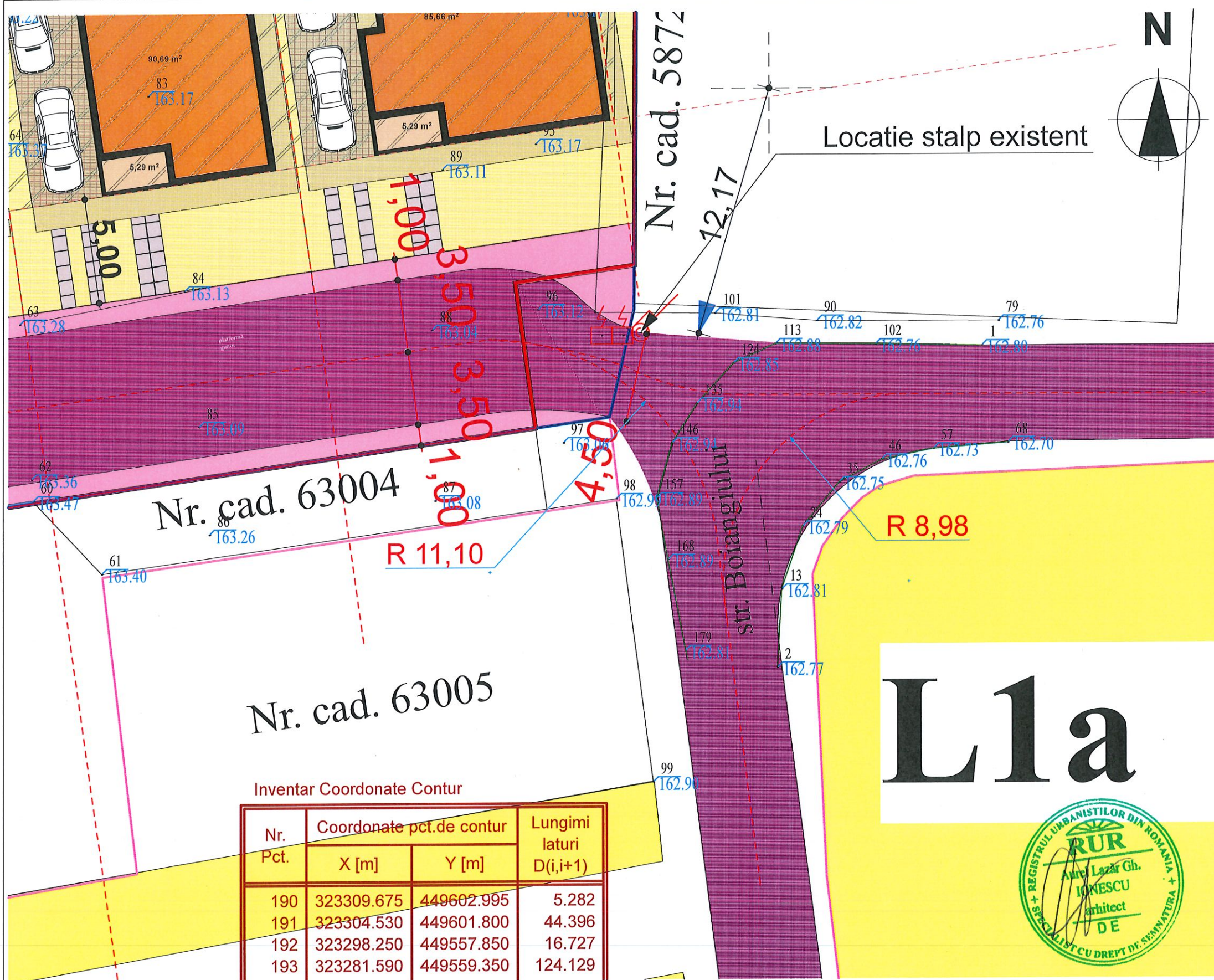
- Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii
pentru subzona L1a-1 sunt:**
- retragerea fata de aliniament - minim 3.00m
 - retragerea fata de limitele laterale - cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu conditia ca pe cealalta sa existe o retragere de minim 3.50m.
 - retragerea fata de limita posterioara - H/2, dar nu mai putin 3.00 m.

- Conditii de amplasare, echipare si configurare a
cladirilor**
- Caracteristici ale parcelor:
 - Dimensiunea minima pentru regim de constructie izolat: 300mp
 - Front minim pentru regim de constructie izolat: 12m.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect activarea unui teren cu folosință actuală arabilă, situat în intravilanul aprobat al municipiului Slatina, prin integrarea acestuia într-un model coerent de dezvoltare rezidențială. Propunerea urmărește completarea țesutului urban existent prin introducerea unei rețele de circulație noi, dimensionată conform normativelor, care corespunde unui traseu de drum prezumtiv prevăzut în PUG, facilitând astfel conectivitatea și accesul facil în zonă. Terenul devine astfel parte activă din dinamica urbană locală, oferind loturi pentru locuințe individuale, cu dotări corespunzătoare. Zona are acces la infrastructura tehnico-edilitara si anume are acces la apa, canalizare, gaze in partea de est pe str. Boiangiului, investitorul in cadrul DTAC va oferi solutii de extindere retea si racordare. Pe terenul autoritatilor publice, in zona accesului se afla un stalp de electricitate care nu necesita interventie.

 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 ASPIG-Tal Aurel Aldea nr. 25 CUI:####; e-mail: #### SLATINA, jud. OLT			Scara: 1:1000	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data: 2025	
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL			
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL			
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL			

Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIOLEI, NR.3, BL.2, SC.C, AP.1, JUD. OLT; FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUD. OLT	Proiect nr.: 182
Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI NR.13H, JUD. OLT, JUDETUL OLT	Faza: Informare
Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa nr.: U.06



Inventar Coordonate Contur			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
190	323309.675	449602.995	5.282
191	323304.530	449601.800	44.396
192	323298.250	449557.850	16.727
193	323281.590	449559.350	124.129

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect activarea unui teren cu folosință actuală arabilă, situat în intravilanul aprobat al municipiului Slatina, prin integrarea acestuia într-un model coerent de dezvoltare rezidențială. Propunerea urmărește completarea țesutului urban existent prin introducerea unei rețele de circulație noi, dimensionată conform normativelor, care corespunde unui traseu de drum prezumtiv prevăzut în PUG, facilitând astfel conectivitatea și accesul facil în zonă. Terenul devine astfel parte activă din dinamica urbană locală, oferind loturi pentru locuințe individuale, cu dotări corespunzătoare. Zona are acces la infrastructura tehnico-edilitară și anume are acces la apă, canalizare, gaze în partea de est pe str. Boiangiului, investitorul în cadrul DTAC va oferi soluții de extindere rețea și racordare. Pe terenul autoritatilor publice, în zona accesului se află un stalp de electricitate care nu necesită intervenție.

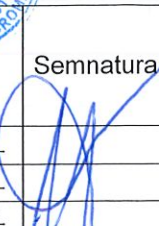
Strada propusa
Se va propune cedarea către autoritățile publice după ce se va face lotizarea în etapele ce vor urma PUZ.

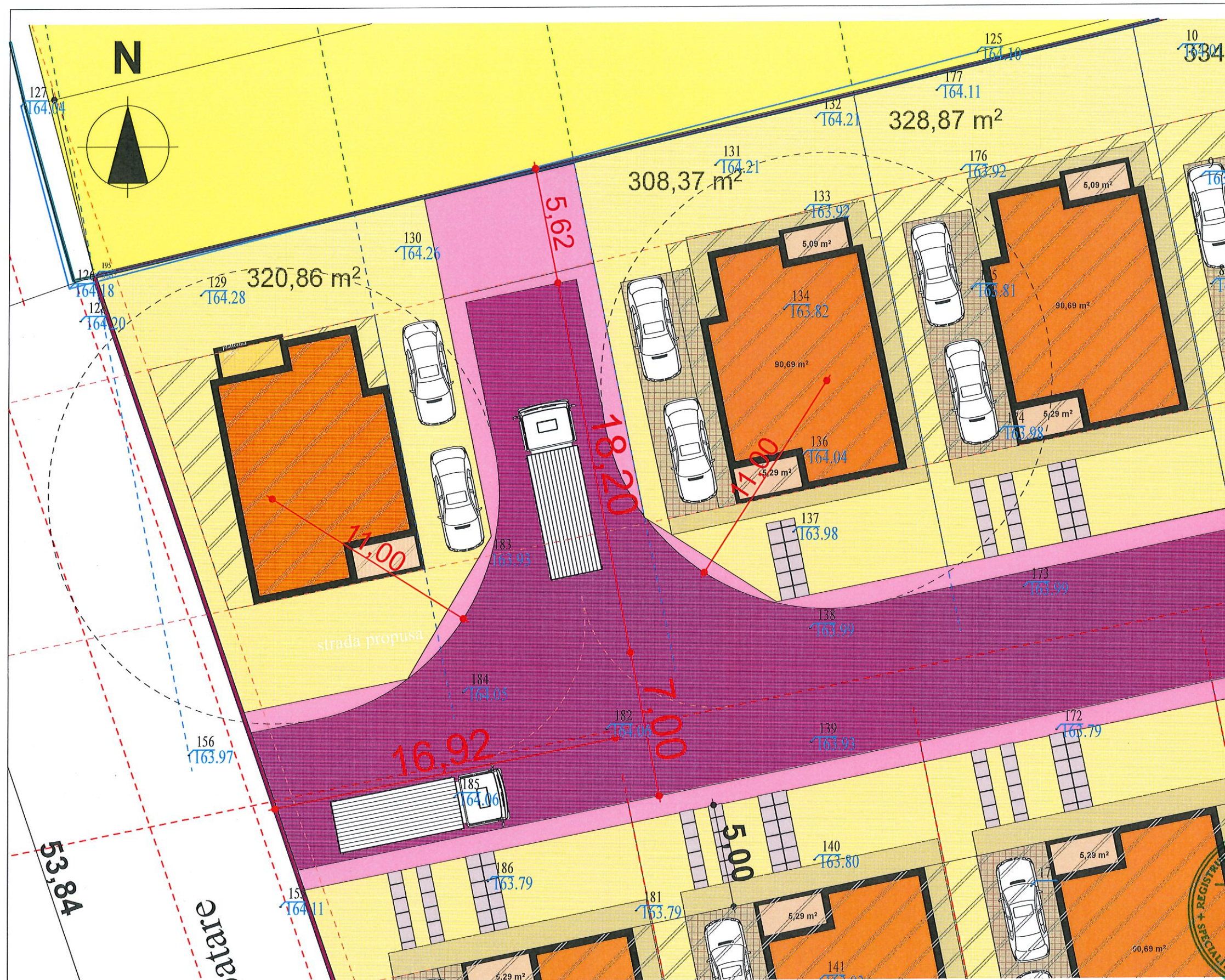
L1a-1 - SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2 ETAJE) SITUATE ÎN TESUT URBAN AFLAT ÎN DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

- Funcțiune - locuințe individuale izolate**
- Bilanț teritorial propus pentru zona L1a-1 este:**
- Steren = 8.947,00 mp
 - POT max propus: 40% (Se păstrează de la subzona de bază L1a)
 - CUT max propus : 1,2 (Se păstrează de la subzona de bază L1a)
 - Regim maxim de înălțime: P+1E
 - Hmax - 10.00m

- Retragerile obligatorii față de limitele proprietății pentru subzona L1a-1 sunt:**
- retragerea față de aliniament - minim 3.00m
 - retragerea față de limitele laterale - cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu condiția ca pe cealaltă să existe o retragere de minim 3.50m.
 - retragerea față de limita posterioară - H/2, dar nu mai puțin 3.00 m.

- Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**
- Caracteristici ale parcelelor:
 - Dimensiunea minimă pentru regim de construcție izolat: 300mp
 - Front minim pentru regim de construcție izolat: 12m.

		S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011, C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: ##### e-mail: ##### SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIOLEI, NR. 3, BL. 2, SC. C, AP. 1, JUD. OLT, FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUD. OLT	Proiect nr.: 182
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI NR.13H, JUD. OLT, JUDEȚUL OLT	Faza: Informare
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2025	Titlu planșă REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - ACCES	Planșă nr.: U.07
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL				
DESEAT	ARH.IONESCU AUREL				



Strada propusa
Se va propune cedarea catre autoritatile publice
dupa ce se va face lotizarea in etapele ce vor urma
PUZ.

**L1a-1 - SUBZONA CU LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE
INALTIME (P - P+2 ETAJE) SITUATE IN
TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE
REZIDENTIALA**

- Funcțiune - locuințe individuale izolate**
- Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:**
- Steren = 8.947,00 mp
 - POT max propus: 40% (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
 - CUT max propus : 1,2 (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
 - Regim maxim de înaltime: P+1E
 - Hmax - 10.00m

- Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii
pentru subzona L1a-1 sunt:**
- retragerea fata de aliniament - minim 3.00m
 - retragerea fata de limitele laterale - cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu conditia ca pe cealalta sa existe o retragere de minim 3.50m.
 - retragerea fata de limita posterioara - H/2, dar nu mai putin 3.00 m.

- Conditii de amplasare, echipare si configurare a
cladirilor**
- Caracteristici ale parcelor:
Dimensiunea minima pentru regim de
constructie izolat: 300mp
Front minim pentru regim de constructie
izolat: 12m.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect activarea unui teren cu folosință actuală arabilă, situat în intravilanul aprobat al municipiului Slatina, prin integrarea acestuia într-un model coerent de dezvoltare rezidențială. Propunerea urmărește completarea țesutului urban existent prin introducerea unei rețele de circulație noi, dimensionată conform normativelor, care corespunde unui traseu de drum prezumtiv prevăzut în PUG, facilitând astfel conectivitatea și accesul facil în zonă. Terenul devine astfel parte activă din dinamica urbană locală, oferind loturi pentru locuințe individuale, cu dotări corespunzătoare. Zona are acces la infrastructura tehnico-edilitara si anume are acces la apa, canalizare, gaze în partea de est pe str. Boiangiului, investitorul în cadrul DTAC va oferi solutii de extindere retea si racordare. Pe terenul autoritatilor publice, în zona accesului se afla un stalp de electricitate care nu necesita interventie.

 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 87 / 2011 / C.U.I. 28013302 str. G.rai Aurel Aldea nr. 25 tel. ##### e-mail ##### SLATINA, jud. OLT				Beneficiar: STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA FAM. STANCIU: MUN. SLATINA, STR. GLADIOLEI, NR.3, BL.2, SC.C, AP.1, JUD. OLT; FAM. GHEORGHE: MUN. SLATINA, STR. POPA SAPCA, NR. 10N, JUD. OLT	Proiect nr.: 182
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" MUN. SLATINA, STR. BOIANGIULUI NR.13H, JUD. OLT, JUDETUL OLT	Faza: Informare
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2025	Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - LOC DE INTOARCERE	Plansa nr.: U.08
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL				
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				