



Primaria municipiului Slatina

Directia Arhitect Sef

Serviciul Urbanism

Strada M. Kogalniceanu, nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

E.-mail: office@primariaslatina.ro

Nr. 113360 / 29.10.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru

„ LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1,C2,C3”

Conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, si **HCL al municipiului Slatina nr. 89/2022 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Slatina** a fost informat si consultat publicul cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ si RLU aferent si elaborarea studiilor de fundamentare si propunerilor preliminare pentru „ LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1,C2,C3” ,generat de imobilul cu nr. cad. 62891, initiatori: SC CAFMIN SRL , proiectant : SC PIRAMID PROIECT SRL, arh. urb. RUR- Aurel Lazar Ghe. Ionescu ,astfel:

Etapă I - Etapa pregătitoare elaborării PUZ si RLU aferent

1. Publicarea anuntului de intentie nr.97372/18.09.2025 privind elaborarea P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea realizarii „ LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1,C2,C3” pe pagina de internet a Primariei Municipiului Slatina, insotit de memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism si plansele desenate, in data de 18.09.2025, aducându-se la cunostinta publicului interesat posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatii, opinii, sugestii la sediul autoritatii publice competente pentru aprobarea P.U.Z..
2. S-a afisat in data de 18.09.2025 la sediul Primariei Slatina, in spatiul special amenajat, a anuntului de intentie si a plansei de „Reglementari urbanistice”;
3. S-a publicat anuntul in presa locala privind intentia investitionala- „ Gazeta Publica ”
4. S-a afisat anuntul de intentie pe panouri amplasate pe parcela care a generat P.U.Z. in data de 18.09.2025
5. Depunerea obiectiilor, observatiilor, propunerilor, sugestiilor si opiniilor cu valoare de recomandare ale publicului in perioada 18.09.2025-27.09.2025. Acestea pot fi exprimate in scris prin transmiterea acestora in format electronic prin e-mail la adresa office@primariaslatina.ro, prin fax la nr. fax. 0249/439336, posta la adresa din str. Mihail Kogalniceanu, nr.1 sau depuse la registratura Primariei Municipiului Slatina. Astfel s-au depus obiectii, observatii prin adresa cu nr.97405/18.09.2025: „OBSERVATII SI SUGESTII "privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in ceea ce priveste „LOCUINTE COLECTIVE, S+P+8 „ la initiativa beneficiarului SC CAFMIN SRL. Prin prezenta invederam ca solicitam ca autoritatea deliberativa, respectiv Consiliul Local Slatina impreuna cu compartimentele de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Slatina

sa respecte PUZ-ul zonei cu privire la regimul redus de inaltime pe care il prevede zona." "1. Aceasta zona este prevazuta ca fiind o zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale cu regim de inaltime redus (P+I+M), iar prin construirea unui ansamblu de locuinte colective (blocuri) care presupune un regim de inaltime de minim P+8 s-ar crea o mare aglomeratie pe acesta AMBELE STRAZI (PROF.ALEXE MARIN SI TUNARI) ,ceea ce ar duce la congestionarea traficului si asa foarte intens pe aceste strazi ." "2. Sa aveti in vedere deasemenea,ca nu exista suficiente locuri de parcare" -"care sa deserveasca densitatea de masini care se vor acumula in zona ,existand riscul ca trotuarele de pe strada sa fie blocate cu masini parcate , implicit caile noastre de acces auto in si din imobile sa fie blocate sau ingreunate. Desi, legislatia in vigoare impune dezvoltatorilor imobiliari sa creeze si spatii de parcare ,acestia obisnuiesc sa asigure un nr. de spatii de parcare infim in comparatie cu nevoia reala si acelea la un pret care in unele cazuri depaseste" valoarea autoturismului pe care il cazeaza. Acest aspect ii determina pe locatari sa-si caute alternative de parcare. 3.Canalizarea care deserveste strada Prof Alexe Marin este"subdimensionata si la acest moment cand deserveste doar cateva locuinte unifamiliale ,mai cu seama daca ar trebui sa faca fata la inca 200-300 apartamente !!!" "In zilele ploioase strada se inunda,canalizarea nu face fata ,traficul este, practic blocat ,exista imobile la jumatarea strazii in care intra efectiv apa in curte. Prin ridicarea unui astfel de ansamblu de locuinte colective,practic, va fi paralizata atat canalizarea cat si circulatia." "4. Reteaua de electricitate si gaze,sunt deasemenea subdimensionate,gandite" "si realizate sa deserveasca doar locuinte unifamiliale,nicidecum blocuri cu sute de apartamente." Opinam ca racordarea unui asemenea ansamblu de locuinte la retelele"edilitare existente in zona, va face practic imposibila utilizarea acestora" 5 . Circulatia pe strada se face pe doua sensuri de mers cu o latime 3 m pe "sens,este o strada destul de ingusta cu o densitate mare de masini ,deoarece strada face legatura intre Cartierul Zahana si Zona Gara,Parcul Tineretului,B-dul A.I. Cuza ." "Nu in ultimul rand va solicitam sa aveti in vedere vecinatatea cu imobile preponderent unifamiliale , ceea ce nu face oportuna realizarea acestui proiect. Avand in vedere geometria terenului pe care se propune edificarea ansamblului de locuinte cat si caile de acces existente,este evident ca accesul se va face din str.Prof Alexe Marin,ceea ce va paraliza practic atat traficul cat si accesul pe strada.Strada este prevazuta cu doua trotuare ce strajuiesc sensurile de mers,trotuare betonate care prevad din loc in loc arbori ce evident vor fi indepartati,afectand implicit frumusetea spatiului urban cat si intimitatea si servitutea de vedere" Solicitam : -sa fim incunostiintati si prezenti la dezbaterile ce vor avea loc cu privire la evolutia si autorizarea acestei propuneri de ridicare ansamblu locuinte colective "-sa ne comunicati propunerea dezvoltatorului in sensul regimului de inaltime la care solicita sa construiasca ,nr.de locuinte, ,asezarea acestora pe teren ,nr.spatiilor de parcare, distantele si retragerile cat si propunerea de racordare la utilitatile edilitare."

Observatiile, sugestiile au fost luate in considerare si transmise spre analiza si spre luare la cunostinta atât beneficiarului, cât si proiectantului prin adresele cu nr.: 99892/24.09.2025, respectiv adresa cu nr. 99890/24.09.2025. S-a inregistrat adresa cu nr. 103850/03.10.2025 prin care se raspunde nominal de catre proiectant, astfel: „Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 10568.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad.62891 UAT Slatina,teren ce apartine SC CAFMIN SRL. PLANUL URBANISTIC ZONAL se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in baza Certificatului de urbanism nr.259 din 28.04.2025, eliberat de Primaria Mun.Slatina, in vederea realizarii obiectivului-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E,SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1 ,C2,C3.Terenul studiat pe care se doreste realizarea investitiei apartine intravilanului municipiului Slatina,strada Tunari,nr.1 jud.Olt ,fiind situat intr-o zona mixta (M), subzona mixta (M2b) a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina,nu intr-o documentatie de urbanism ,Plan Urbanistic Zonal. Zona din care face parte terenul studia este o zona mixta M ,subzona mixta M2b, subzone mixta situate inafara zonei protejate corespunzatoare unui tesut urban slab construit cu functiuni care necesita reconversie functionala,restaurare si reinserare in tesutul urban al orasului(foste zone industrial abandonate,foste unitati agricole),conform Certificatului de urbanism nr.259/28.04.2025,nu este

zona rezidentiala de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime redus P+I+M. Avand in vedere zona din care face terenul studiat si solicitarea beneficiarului de a realiza pe acest teren "LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1, C2, C3", conform certificatului de urbanism nr.259/28.04.2025, si prevederilor PUG operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functional sau restaurare se vor putea realiza doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Prin P.U.Z.-ul elaborat se vor preciza urmatoarele: modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei, modul de relationare cu vecinatatile, zonificarea functionala, tipul de locuire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, fara de limitele laterale si posterioare, inaltimea maxima admisa, POT, CUT. Propunerea urmareste valorificarea terenului in spiritul dezvoltarii urbane coerente, pastrand caracterul mixt al zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit. Subzona functionala, respectiv M2b-1, conform partilor desenate anexate prezentului studiu de oportunitate. Zona studiata cat si zona invecinata este caracterizata printr-un caracter urban mixt, cu functiuni rezidentiale colective si individuale si servicii comerciale sau tehnice. In partea de nord, vis-a-vis de amplasamentul studiat, se afla un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+8E, ceea ce asigura o continuitate morfologica si functionala in cadrul frontului stradal. In partea de sud, amplasamentul studiat se invecineaza cu o zona preponderent rezidentiala cu locuinte individuale si servicii (MAC AUTO), care confirma caracterul mixt al zonei. Avand in vedere aspectul ca nu exista locuri de parcare, mentionam ca investitia propusa va fi: "LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1, C2, C3" care presupune: Desfiintare constructiilor C1, C2, C3 in vederea constructiei pe terenul studiat a unor locuinte colective cu regim de inaltime S+P+8E, cu spatii comerciale la parter iar subsolul este destinat parcarii de autovehicule. Parcarea subterana se va extinde si in afara amprentei constructiilor supraterane, exclusiv in interiorul limitei de proprietate. Deasupra acesteia se vor amenaja exclusiv spatii verzi, loc de joaca, trotuare pietonale si accese carosabile. Se vor organiza parcaje auto supraterane pe parcela proprietate private in numar de 107 locuri. Se vor realiza deasemenea locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si mama si copilul. Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50m x 5.00 m iar pentru persoane cu dizabilitati dimensiunea unui loc de parcare va fi de 3.50mx5.00m. Deasemenea se va realiza si un numar de aproximativ 300 de locuri de parcare in parcare subterana. In ceea ce privesc aspectele legate de politica de preturi si modul de vanzare al locurilor de parcare nu intra in atributiunile proiectantului si tin exclusiv de deciziile beneficiarului/investitorului. 3 si 4. In ceea ce priveste echiparea edilitara in zona studiata se propun urmatoare: - Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului, conform fisei de solutie. - Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului. In incinta se vor realiza platforma de gunoi pe care se vor amplasa pubele pentru deseuri menajere. Evacuarea acestora se va face cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate. Solutiile tehnice detaliate de bransare si racordare vor fi stabilite in etapele urmatoare, respectiv la faza de autorizatie de construire, pe baza avizelor emise de operatorii de utilitati publice si a proiectelor tehnice de specialitate avizate de autoritatile competente. 5. Accesul la investitia propusa nu se va face din strada Prof. Alexe Marin. Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Tunari existenta pe latura de nord si vest a proprietatii cat si pe strada Orhideelor existent pe latura de sud a proprietatii. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente dar si crearea unor artere noi de circulatie in incinta, strazi si trotuare pietonale care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile de locuinte colective va fi de min. 5.00 m pentru strazile cu sens unic si min. 7.0m pentru strazile cu dublu sens. Solicitari. Suprafata studiata este de 10568.00 mp si apartine intravilanului localitatii Slatina, categoria de folosinta curtii - constructii conform cartii funciare nr.62891. Se propune respectarea urmatoarelor indicatori: P.O.T. maxim admis 30,00 %; C.U.T. maxim admis 2.40. Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+8E, Hmax=30.00 m- Ansamblu cu 6 blocuri; -Nr. locuri parcare supraterane-107; -Nr. locuri parcare subterana-

300.Constructiile vor fi amplasate cu retrageri , dupa cum urmeaza:-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10.0 m;-retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi de o distanta cel putin egala cu 12.50 m;-retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei se va face la o distanta de eel putin egala cu 12.50 m; -amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela se va face la o distanta de eel putin egala cu 15.00 m;Solutiile tehnice detaliate de bransare si racordare vor fi stabilite in etapele urmatoare ,respectiv la faza de autorizatie de construire,pe baza avizelor emise de operatorii de utilitati publice si a proiectelor tehnice de specialitate avizate de autoritatile competente” . A fost instiintat Olteanu Cristian prin adresa nr.105520/08.10.2025; Radulescu Daniel prin adresa 105504/08.10.2025; Serban Ilie Eugen prin adresa 105521/08.10.2025; Balan Gheorghe prin adresa 105517/08.10.2025; Constantin Ilie prin adresa 105513/08.10.2025; Marinescu Mihai prin adresa 105546/08.10.2025; Mihai Eleodor prin adresa 105541/08.10.2025; Sava Claudiu prin adresa 105518/08.10.2025; Serban Adela prin adresa 105545/08.10.2025; Sorcoata Bogdan prin adresa 105522/08.10.2025; Vanatoru Mihai prin adresa 105538/08.10.2025; Vantu Catalin prin adresa 105042/07.10.2025 prin care li se comunica raspunsul proiectantului avand nr. 103850/03.10.2025.

6. Incheierea procedurii de informare si consultare a publicului - **etapa I - implicarea publicului in etapa pregatitoare** privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru terenul situat in intravilanul municipiului Slatina, strada Tunari,nr.1, in vederea realizarii: „, LOCUINTE COLECTIVE S+P+8E,SPATII COMERCIALE,DESFIINTARE C1,C2,C3” si afisarea anuntului pe site-ul primariei.

PANOU MODEL 1

PRIMARIA SLATINA

Data anuntului: 18.09.2025

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„, LOCUINTE COLECTIVE S+P+8, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1,C2,C3”
Argumentare: In baza C.U.nr. 259/28.04.2025- se incheia PUZ in vederea stabilirii cerintelor de clasificare/eliberarii avizului de oportunitate.

Initiator: S.C.CAFMIN S.R.L.

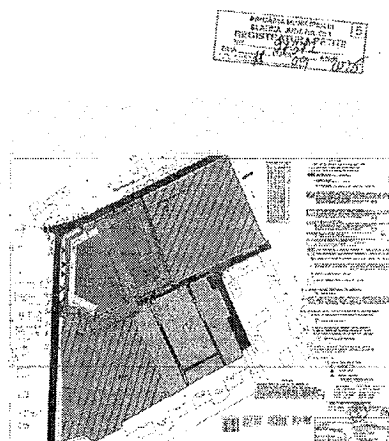
Publicul este invitat sa transmita observatii si propuneri privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
„, LOCUINTE COLECTIVE S+P+8, SPATII COMERCIALE, DESFIINTARE C1,C2,C3”
in perioada 18.09.2025-27.09.2025

Persoana responsabil cu informarea si consultarea publicului: PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA
Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primariei Municipiului Slatina, str.Mihail Kogalniceanu,nr.1, telefon 029449377

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare a PUZ si eliberarii avizului de oportunitate
Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat conform prevederilor
Regulamentului de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina de informare

Etapile preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- Etapa pregatitoare PUZ si R.L.U aferent: 18.09.2025-27.09.2025
- Elaborarea propozitiilor PUZ si R.L.U aferent: 30.10.2025- 16.11.2025
- Etapa aprobarii propozitiilor PUZ si R.L.U, procedura transparenta decizionala:



Arhitect-Sef,

Costin Mircea BREZOI

Sef Serviciu,

Adrian Ciprian BIRIN

Intocmit,

Octavian BOREA