



# Primăria municipiului Slatina

## Directia Arhitect-Sef

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

e-mail: [office@primariaslatina.ro](mailto:office@primariaslatina.ro) site: [www.primariaslatina.ro](http://www.primariaslatina.ro)

Nr. 54540 din 22.05.2024

### RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI

#### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru „Construire bloc locuinte colective D+P+7E “ - beneficiar SC TEMPLA CAFE SRL - Strada Cornisei,nr.11D**

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 al municipiului Slatina nr. 89/2022 referitoare la aprobarea *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Slatina* a fost informat și consultat publicului cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ și RLU aferent și elaborarea studiilor de fundamentare și propunerilor preliminare pentru „Construire bloc locuinte colective D+P+7E “ - beneficiar SC TEMPLA CAFE SRL - Strada Cornisei,nr.11D, generat de imobilul cu 54546 în suprafața de 2856 mp inițiator: SC TEMPLA CAFE SRL, proiectant : S.C ARHIAL S.R.L (arhitect RUR Georgeta Stefana ), astfel:

#### **Etapa I - Etapa pregătitoare elaborării PUZ și RLU aferent**

1. Publicarea anunțului privind intenția de elaborare P.U.Z și R.L.U aferent pe pagina de internet a instituției pentru investiția „Construire bloc locuinte colective D+P+7E “ - beneficiar SC TEMPLA CAFE SRL - Strada Cornisei,nr.11D , anunț nr. 112910 din data de 11.12.2023, ce cuprinde prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare P.U.Z, memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z ;

2. Afișarea în data de 18.01.2024 la sediul Primăriei municipiului Slatina în spațiul special amenajat din strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1, avizier,a anunțului de intenție și a planșei de Reglementări urbanistice;

3. Publicarea anunțului privind începerea procedurii de informare și consultare a populației cu privire la elaborarea P.U.Z într-un ziar de tiraj local: PTV Oltenia, din data de 18.01.2024;

4. Afișarea anunțului de intenție pe panouri amplasate pe parcela care a generat P.U.Z, în data de 18.01.2024;

5. Depunerea obiecțiilor, observațiilor, propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare ale publicului în perioada 18.01.2024- 27.01.2024 .( NOTĂ:- S-a trimis adresa către Popescu Luminita cu nr.1400/09.01.2024 și Popescu Alin cu nr. 1399/09.01.2024 prin care li se face cunoscut ca s-a început procedura de informare și consultare a populației cu privire la elaborarea P.U.Z. pentru terenul din strada Cornisei,nr.11D, carte funciara 54546 în suprafața de 2856 mp. situat în intravilanul municipiului Slatina în vederea realizării investiției „Construire bloc locuinte colective D+P+7E “).

Au fost înregistrate petițiile cu nr. 8276/26.01.2024 și 8407/26.01.2024 din partea domnului Popescu Alin proprietarul terenului din strada Cornisei, nr. 11B în care au fost expuse o serie de observații, sugestii prin care se contestă intenția de elaborare PUZ privind investiția vizată, astfel petitia cuprinde: „ Mă vad nevoit sa încep prin a va aduce la cunostinta ca Planul de situatie prezentat la inceputul si finalul documentului are numeroase neconcordante fata de indicatorii mentionati in cadrul documentului , si nu numai. Este evident ca opinia publicului, si implicit a mea, nu se poate construi corect in baza unor informatii eronate, inconsistente sau incomplete. Dupa cum se va putea observa in cele ce urmeaza, proiectul in forma prezentata poate induce in eroare, cu usurinta, opinia publica iar faptul ca in cadrul documentului intocmit de 3 arhitecti apar unele erori inadmisibile nu doar ca pun sub semnul intrebarii calitatea documentatiei pusa la dispozitia publicului, ci pun la indoiala inclusiv solutia urbanistica propusa si capacitatea dumnealor de a respecta confortul urban, incadrarea in cadrul urbanistic existent sau de a completa arhitectura zonala existenta .

1. Inca de pe prima pagina a documentului .in tabelul cu suprafete - care face parte din Planul de situatie inclus atat in prima pagina cat si separat la pag. 10 din document - se mentioneaza ca suprafata spatiilor verzi ar fi de  $1336 \text{ m}^2$  (respectiv 46 ,78% din suprafata totala a terenului pentru care se doreste elaborarea PUZ). Este in mod evident o dezinformare care se poate observa cu ochiul liber daca ne uitam la suprafata din desen hasurata ca spatii verzi. Totodata , in bilantul teritorial din cadrul raportului (precum si in Planul de situatie, dar intr-o zona mai putin vizibila) este trecuta alta suprafata pentru spatii verzi, de doar  $616 \text{ m}^2$  (aproximativ 21,56%). Acelasi tip de dezinformare este legata si de Suprafata Alei/Terase care apare cu doua valori diferite  $1520 \text{ m}^2$  vs  $800 \text{ m}^2$  . Care sunt cifrele reale si cum pot cetatenii avea un punct de vedere obiectiv in aceasta situatie?

2. In sectiunea „INDICATOR! PROPUSI :” din cadrul lucrarii prezentate, regimul de inaltime este de 16 m pentru imobilul dorit ca D+P+7E. Conform legii nr. 114/1996 privind locuintele, inaltimea libera minima a camerelor de locuit este de 2,55 metri. Daca adaugam placa, sapa, parchet/gresie respectiv tencuiala/tavan rigips inaltimea unui singur nivel va fi de aproximativ 3. Un calcul rapid ne arata o inaltime de  $3 \times 8 = 24 \text{ m}$  + inaltimea demisolului despre care nu avem detalii. Sigur, un arhitect cunoaste toate aceste detalii insa ma vad nevoit sa le subliniez . Drept urmare consider ca nu poate fi decat o greseala flagranta ; una extrem de grava avand in vedere ca putin mai jos , referitor la retragerile fata de aliniament este trecut in clar: „in partea de sud - jumătate din inaltimea maxima (8m)” (adica fix unde se invecineaza cu proprietatea mea). Conform R.L.U. existent, intr-adevar este specificat ca in cazul subzonelor M1a, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 1/2 din inaltimea la cornise, insa dumnealor in cadrul lucrarii expuse nu se raporteaza la o inaltime reala, ci una fictiva .

3. Un alt element in contradictoriu este legat de suprafata construita pe etaje. In cadrul documentului aceasta apare si ca  $720 \text{ m}^2$  si ca  $770 \text{ m}^2$  . Este foarte important ca suprafetele sa fie 100% clare (peste tot la fel) , pentru ca o eventuala diferenta poate afecta limitele/retragerile , cat si suprafata totala desfasurata .

4. Referitor la suprafata terenului -  $2856 \text{ m}^2$  - vreau sa va aduc la cunostinta ca in 2019, documentatia cadastrala pentru imobilul cu nr. cadastral 54546 a fost respinsa pentru ca genera suprapuneri in planul

cadastral digital. Ulterior, in vara anului 2023, deoarece proprietarul a refuzat actualizarea documentatiei cadastrale, OCPI Slatina a dispus notarea in CF 54546 a mentiunii „Imobil inregistrat in planul cadastral fara forma si localizare corecta”. Din cate se poate vedea pe hartile de pe portalul ANCPI „Imobile eTerra - Public” ([https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta\\_.html](https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta_.html)) CF 54546 inca genereaza suprapueri virtuale. Din punctul meu de vedere, tinand cont ca suprafata reala a terenului poate sa difere de cea trecuta in documentatia cadastrala neactualizata, inainte de orice demers pentru elaborarea unui PUZ proprietarul ar trebui sa-si refaca documentatia cadastrala pentru a putea sti cu totii care este suprafata reala si daca limitele propuse de PUZ se incadreaza sau nu.

5. Pe website-ul oficial al Primariei Municipiului Slatina, la pagina dedicata Registrului de certificate de urbanism ([https://www.primariaslatina.ro/registru\\_cu.html](https://www.primariaslatina.ro/registru_cu.html)), cele mai recente inregistrari sunt cele aferente lunii august 2023 (ultimul CU fiind cel cu nr. 375/30.08.2023). Asadar, nu am putut sa gasesc nimic in legatura cu C.U. nr. 453/27.10.2023. Va rog frumos sa imi oferiti sprijin in acest sens.

6. Conform proiectului actual, terenul care face obiectul construirii blocului de locuinte este in cadrat in PUG in subzona M1a „in imediata vecinatate a subzonei M1b” si se propune schimbarea subzonei din M1a in M1b; iar spre final se adauga ca „solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei”. Totusi, autorii uita sa mentioneze ca terenul in cauza nu este singura parcela din aceasta subzona M1a si PUZ-ul ar schimba incadrarea in subzona M1b doar pentru o parte din actuala subzona M1a; ceea ce ar insemna ca terenul respectiv ar urma sa fie in continuare in si-mai-imediate vecinatate a subzonei M1a (in comparatie cu cea mai apropiata subzona M1b existenta), o zona cu un regim de inaltime mult mai mic fata de ce se propune in proiectul actual. Foarte important, aceiasi trei arhitecti ce au elaborat si documentul publicat prin anuntul nr. 37073 din 06.04.2022, specificau la acea data ca: „Conform PUG aprobat terenul este situat in intravilanul orasului Slatina -zona de functiuni mixte M, subzona M1, UTR M1a, zona cu functiuni mixte, partial zona spatiilor plantate „V”, subzona padurilor de agrement situate in intravilan „V5””. Care este incadrarea reala a terenului in cauza identificat prin CF 54546?

7. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reactualizat in baza HCL 140/25.05.2016, aceasta zona are o reglementare urbanistica omogena. Atat terenul pe care il detin (numar cadastral 53287) cat si terenul cu care ma invecinez in partea de NORD si EST pentru care se solicita initiere PUZ, sunt deja incadrate intr-o unitate teritoriala de referinta bine definita - M1a, prin urmare o initiere PUZ la solicitarea unei singure personae nu se justifica. Aceasta zona reglementata deja ca UTR de tipul M1a este corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale si nu colective, iar in imprejurimi si imediata vecinatate exista imobile cu functionalitatea de locuinte individuale. Initierea unui PUZ pentru autorizarea constructiei unor locuinte colective cu regimul de inaltime descris, nu doar ca ar fi in contradictie cu reglementarea urbanistica existenta ci si ar incalca in mod flagrant dreptul la intimitate si de ce nu la o viata normala, atat al proprietatilor direct invecinate, cat si al celorlalte locuinte individuale din imediata apropiere. Mentionez ca demisolul imobilului amintit anterior (identificat prin numar cadastral 53287-C 1) are ca si destinatie locuinta individuala conform cartii funciare si este locuit de familia mea.

8. La capitolul "MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI" prin asa zisa intentie de dezvoltare a zonei intr-un mod pozitiv, dumnealor nu au luat in calcul si nu au mentionat nici o secunda cum sunt impactati cetatenii din locuintele individuale invecinate, abordarea lor fiind una discriminatorie fata de acestia din urma. Mai mult, se mentioneaza ca in vederea stabilirii categoriilor de interventii a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la incadrarea in cadrul urbanistic existent. In calitate de vecin direct ma intereseaza ce presupun si care sunt concluziile acestor analize?

9. Raportandu-ne la regulile generale privind siguranta si conformarea constructiilor, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin prezentul regulament de urbanism. Reamintesc ca functiunea dominanta a zonei este de locuinte individuale si nu colective, prin urmare compatibilitatea nu este respectata. Mai mult, imobilul din proiectul propus raportat la imobilele vecine, nu respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale si nu respecta incadrarea in planul urbanistic existent si nici sistematizarea verticala. De asemenea, unitatea si confortul urban al teritoriilor imediat invecinate nu sunt asigurate. Volumetria imobilului din proiect intra de asemenea in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii. Revenind la regimul de inaltime propus, mentionez ca autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Conform RLU in vigoare, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii, si au o inaltime de maximum Demisol + Parter in situatia de fata. De asemenea, in proiect nu sunt specificate detalii despre conditiile geotehnice, hidrologice si de zonare seismica din perimetru.

10. Proiectul nu trateaza in nici un fel faptul ca terenul este denivelat si cel putin o parte dintre parcarile exterioare precum si o parte dintre aleile de acces auto vor fi afectate de acest aspect. Nu exista niciun detaliu tehnic despre terasament sau cum se va realiza/consolida drumul de acces auto definit in planul de situatie (la granita de NORD a proprietatii mele). Presupunand ca parcarile/caile de acces nu vor fi facute in panta doresc sa stiu cum se va proceda - daca se vrea aducerea la nivelul strazii sau, din contra, unele parcarile/alei urmeaza sa fie facute sub nivelul strazii. Astfel de detalii ma afecteaza in mod direct deoarece o parte dintre locurile de parcare s-ar face chiar langa terenul aflat in proprietatea mea (care este sub nivelul strazii). Va readuc aminte pe aceasta cale ca parcela are o panta naturala de la N-E spre S-V cu o diferenta de nivel raportata fata de strada Cornisei, de aproximativ 1,5 - 2 m. In cazul in care se va dori o nivelare a acestei parcele pana la nivelul strazii, in ce conditii se va realiza consolidarea? De asemenea un gard de protectie pe limitele laterale, peste un eventual nou terasament nu doar ca imi va umbri proprietatea dar si va influenta modul de scurgere, evacuare si colectare a apelor meteorice. Mentionez ca, sunt strict interzise orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. Mai mult, este necesara limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela, ori dumnealor in cadrul proiectului actual mentioneaza fix contrariul: "Apele pluviale vor fi preluate prin rigole si canale de colectare ce vor fi dirijate catre canalizarea existenta." In plus, la rubrica „Echipare edilitara.” se mentioneaza: „Canalizarea existenta de pe strada Cornisei, va asigura preluarea apelor uzate de la noua constructie.” Avand in vedere ca atunci cand ploua torential canalizarea mea se blocheaza inclusiv timp de 2-3 ore, as dori sa stiu ce studii au fost facute pentru a stabili daca infrastructura existenta de canalizare ar suporta preluarea acestor ape uzate, dar mai ales pluviale. Tot la acest capitol, pe granita de EST a proprietatii mele, sunt prevazute locuri de parcare supraterane. Mentionez ca la aceasta granita, configuratia naturala existenta este sub forma de rapa, existand o diferenta de nivel fata de strada Cornisei de aproximativ 1,3m. Cum se vor realiza aceste parcarile si accesul auto aferent?

11. Referitor la parcarile, in sectiunea „DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE” se mentioneaza ca „La demisol vor fi prevazute parcarile (minim un loc de parcare pentru fiecare apartament)”, de unde reiese un numar de minim 70 de locuri de parcare la demisol (daca se pastreaza compartimentarea propusa, cu aproximativ 70 de apartamente). Totusi, in Planul de situatie se mentioneaza doar 40 de locuri de parcare la interior, la care se adauga alte 32 de locuri la exterior. Tot aici mai apare si mentiunea urmatoare: „Posibilitate instalare sistem Multiparking Supraetajat. Se dubleaza numarul de

locuri de parcare in subsol. Numar total = 48 AUTO". Aceste parcari supraetajate ar fi intr-adevar o varianta de a ajunge la minimul de locuri mentionat anterior, daca ar fi ceva concret, nu doar o posibilitate. Totodata trebuie tinut cont ca instalarea unui astfel de sistem de parcare presupune o inaltime minima a demisolului ce trebuie cunoscuta inca de la inceput. Si cum s-a ajuns la acel numar total 48 (dublarea ar presupune  $40 \times 2 = 80$ )?! Nu in ultimul rand, legat de locurile de parcare supraterrane prevazute in partea de VEST a imobilului, dupa cum bine stiti, este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica de 10 m fata de ferestrele locuintelor .

12. Din cunostintele mele, terenul dintre aliniament si fatada constructiei (in partea de EST a parcelei) este traversat de o conducta de apa a orasului. Va rog frumos sa imi confirmati/infirmati acest lucru. Am temeri legate de autorizarea executarii constructiilor pe aceasta fasie de teren (ce a facut parte din fostul spatiu verde al orasului) , avand in vedere o potentiala apropiere mult prea mare intre aceasta conducta si cladirea din proiect. Daca temerile mele sunt intemeiate, o putem considera ca si zona expusa riscurilor tehnologice , unde autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Prin urmare, va rog frumos sa imi comunicati daca este pusa in pericol siguranta constructiilor si apararea interesului public, mai ales ca autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa. Avand in vedere toate cele de mai sus se observa ca proiectul propus incalca multe din prevederile in vigoare ale RLU ce stabileste regulile obligatorii aplicabile pe intreg teritoriul UAT Slatina, la nivelul zonelor, subzonelor si unitatilor teritoriale de referinta , contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire. Mai mult, in forma prezentata , proiectul nu respecta in totalitate retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine, nu se incadreaza in cadrul urbanistic existent, iar prezenta unei constructii cu regimul de inaltime si volumetria propuse nu doar ca nu completeaza arhitectura zonala si nu respecta confortul urban, ci incalca dreptul la intimitate si pana la urma la o viata normala a cetatenilor ce traiesc in locuintele individuale din aceasta zona. In concluzie, avand in vedere ca terenul face deja parte dintr-o zona incadrata intr-o unitate teritoriala de referinta bine definita si reglementata de RLU existent, drepturile cetatenilor ce traiesc de mai bine de 60 de ani in locuintele individuale existente in aceasta zona trebuie sa primeze in fata intentiei oricarei personae fizice de a modifica categoria functionala existenta , cu scopul de fata” .

Observatiile, sugestiile au fost luate in considerare si transmise spre analiza si spre luare la cunoastinta atat beneficiarilor, cat si proiectantului prin adresele cu nr.: 9798/31.01.2024, respectiv adresa cu nr. 9800/31.01.2024. S-a trimis mail cu nr. de inregistrare 25593/07.03.2024 prin care domnul Popescu Alin se intereseaza daca sunt vesti legat de obiectiile, observatiile si sugestiile domnului inregistrate sub numarul 8407/26.01.2024. S-a raspuns de catre Directia Arhitect-Sef catre domnul Popescu Alin cu nr. 26417/11.03.2024 prin care i se specifica ca nu s-au primit clarificari. S-a inregistrat adresa cu nr. 44481/22.04.2024 prin care se raspunde nominal de catre proiectant ., astfel:

1. Intr-adevar exista o eroare in planul de situatie atasat referitor la spatiile verzi , suprafata propusa fiind cea din memoriu, respectiv “doar” 616 mp suprafata ce reprezinta 21.56 % din suprafata toala , suprafata ce respecta regulamentul local de urbanism, suprafata minima de spatii verzi fiind de 15 %.

2. Referitor la inaltimea maxima admisa (conform PUG), se vor respecta retragerile obligatorii fata de vecinatati (1/2 din inaltimea la cornisa) , ultimul etaj fiind retras in asa fel incat fatada din partea de nord sa respecte distantele prevazute in PUG.

3. Suprafata de 770 mp apare datorita consolelor ce alcatuiesc balcoanle, lucru ce nu va afecta retragerile obligatorii deoarece distanta de 1/2 din inaltimea la streasina va fi raportata la proiectia balcoanelor in planul orizontal fata de limite

4. Referitor la mentiunea din extrasul de carte funciar cum ca imobilul nu are localizare corecta, aceasta se va actualiza iar acest fapt va impacta cu nimic fapt indicatorii urbanistici si nici regulamentul local de urbanism, singurul lucru ce ar putea impacta ar fi o repositionare a imobilului propus.

5. Referitor la certificatul de urbanism, acesta il puteti accesa printr-o cerere catre Primarie, beneficiar, sau proiectant.

6. Prin PUG, imobilul se afla in zona cu functiuni mixte M, subzona situata in afara zonei construite protejate, corespunzatoare unui tesut urban construit M1, UTR M1a si partial (in partea de vest ) se invecineaza cu zona V5

7. Initierea PUZ-ului este de a schimba subzona unitatii teritoriale de referinta din M1a in M1b.

8. In urma analizelor nu a rezultat niciun impact asupra vecinilor, cel mai apropiata locuinta aflandu-se la peste 35 m distanta.

9. Daca ne raportam la functiunea zonei in partea de sud este de locuinte colective, daca ne raportam la partea de nord este de individuale.

10. Sistemizarea terenului se va efectua astfel incat sa nu impacteze in niciun fel vecinatatile (se vor realiza ziduri de sprijin unde este cazul) astfel incat apele meteorice nu vor afecta nicio parcela vecina.

11. Se vor asigura un numar total de parcuri cel putin egal cu numarul de apartamente. Conform ordinul ministerului sanatatii 119/2014 care prevede parcare la minim 5 metri de peretele blocului, aceasta va fi respectata.

12. Tocmai din acest motiv in certificatul de urbanism s-au cerut avizele tuturor detinatorilor de retele edilitare ( CEZ, GAZE, APA-CANAL, DASIP).In cazul unor conducte/retele edilitare care subtraverseaza o proprietate, acestea vor fi identificate de detinatorii acestora, iar solutiile vor fi prevazute in avizele de amplasament .

Prin adresa cu nr.45391/24.04.2024 a fost instiintat domnul Alin Popescu prin care i se comunica raspunsul proiectantului. S-a trimis de catre domnul Alin Popescu adresa cu nr.49176/09.05.2024 astfel:

In baza adresei Primariei Municipiului Slatina 1399/09.01.2024 , respectiv a raspunsului nr. 45391/24.04.2024 (care include si documentul 44481/22.04.2024 cu raspunsurile celor de la SC ARHIAL SRL) primite in urma petitiei mele inregistrata sub numarul 8407/26.01.2024 sunt nevoit sa va scriu, din nou.Inainte de toate, va multumesc pentru documentul cu raspunsurile primite de la ARHIAL SRL. Cu toate acestea eu asteptam un punct de vedere oficial al Primarului Municipiului Slatina, Directiei Arhitect-Sef, Departamentului de Urbanism al Primariei Municipiului Slatina, sau al Comisei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism cu alte cuvinte, de la autoritatile locale care sunt responsabile pentru aprobarea sau respingerea unor astfel de proiecte - si asta, desigur, respectand calendarul prestabilit, fara a fi mai ingaduitori cu vreuna dintre parti (va rog sa aveti in vedere ca au trecut deja 59 zile de cand s-a incheiat Etapa Elaborarii propunerilor P.U.Z. si R.L.U aferent 02.02.2024-01.03.2024). Beneficiarul si proiectantul vor incerca intotdeauna sa expuna problema privita doar din anumite unghiuri, favorabile lor.In definitiv, opinia dvs. este singura cu semnificatie legala pentru mine ca si cetatean ale carui imobile sunt direct afectate de aceasta propunere PUZ.Au trecut mai bine de 3 luni din momentul in care mi-am exprimat punctul de vedere si tot ce am in clipa de fata este confirmarea din partea dvs ca ati primit si trimis mai departe opinia mea catre initiator si intr-un tarziu ati primit niste raspunsuri in acelasi stil ca si Proiectul PUZ inaintat catre dvs si facut public prin anuntul nr. 5519 din 18 ianuarie 2024. Dumnealor au initiat intentia de elaborare PUZ, eu ca si cetatean direct afectat am fost notificat si mi-am facut cunoscute ingrijorarile in timp util iar dumneavoastra in calitate de experti si responsabili pentru Amenajarea

Teritoriului si Urbanism in municipiul Slatina trebuie sa va exprimati parerea asupra proiectului facut public initial, punand in balanta opiniile cetatenilor cat si R.L.U. al PUG-ului existent cu subzonele bine definite. Daca dumnealor revin peste atatea luni si ne spun ca exista erori in proiectul initial si acele "erori" majore schimba considerabil situatia prezentata public, sau ca investitia se doreste a avea un alt regim de inaltime fata de cel prezentat, inseamna ca discutam despre un alt proiect in clipa de fata, corect? In alta ordine de idei, nu ca raspunsurile lor ar fi clarificat toate aspectele semnalate de mine in petitia anterioara dar, doar ca sa subliniez absurditatea raspunsurilor primite de la SC ARHIAL SRL, mai jos va rog sa gasiti mentiunile mele punctual: 1. Cum procedam cu cetatenii carora li s-a prezentat si cerut parerea in legatura cu un proiect al carui spatiu verde ar fi fost de 46.78% si in realitate ar fi mai putin de jumatate din ce a fost anuntat(21.56%)? 2. Sunt mai multe aspecte de discutat aici: a) S-au gandit mai bine acum si se vrea un ultim etaj retras? Care e acel ultim etaj retras, ce numar are? In proiectul initiat a fost specificat clar D+P+7E si nicio mentiune despre vreun etaj retras. Dumnealor argumenteaza ca acest etaj retras va ajuta ca fatada din partea de nord sa respecte distantele prevazute in PUG. Asa cum se poate vedea pe plan, eu ma invecinez cu dumnealor in partea de SUD a proprietatii lor. Cu ce ma ajuta pe mine aceasta informatie? b) Tot la acest punct incep sa discute despre inaltimea maxima admisa si continua cu retragerile obligatorii fata de vecinatati. Ma vad nevoit sa le subliniez ca sunt 2 lucruri diferite ce trebuie respectate: -regimul de inaltime: reiterez ca autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de invecinate sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Conform RLU in vigoare, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii, si au o inaltime de maximum Demisol + Parter in situatia de fata. - retragerea fata de vecinatati : Conform R.L.U. existent, este specificat ca in cazul subzonelor M 1a, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 1/2 din inaltimea la cornise. Pana una alta, prin proiectul initiat si-au exprimat public intentia pentru o investitie de tipul D+P+7E cu inaltimea de 16m si urmatoarele retrageri: INDICATORI PROPUSE: POT propus CUT propus REGIM DE INALTIME-H COAMA= H CORNISA= 16M; Retrageri fata de aliniament :in partea de est fata de trotuar strada Cornisei 7,34m;-in partea de vest fata de subzona V5 15m;-in partea de nord fata de proprietate privata 5m cu acordul proprietarului;-in partea de sud -jumătate din inaltimea maxima(8m) .Evita sa raspunda cum au "calculat", in partea de sud, cei 8m retragere fata de mine ca fiind jumătate din inaltimea maxima de 16m si vin cu mentiuni de tipul : "se vor respecta". Si aici nu ma refer la 16m : 2= 8m ci la cum vor acomoda ei numarul respectiv de etaje in inaltimea maxima de 16m. Sper ca, constientizeaza si dumnealor importanta unui astfel de proiect de initiere PUZ, si faptul ca intr-un astfel de proiect trebuie discutat pe cifre concrete si nu pe promisiuni. Ori numarul de nivele, regimul de inaltime si retragerile fata de vecinatati sunt niste lucruri elementare , nu ceva ce va fi masurat/calculat la finalul executiei. Sub ce forma se vrea investitia dorita, ce inaltime maxima are si care sunt retragerile reale fata de vecinatati? 4. Raspunsul de la acest punct este doar unul prin care se incearca denaturarea situatiei , scotand partial din context. Mentiunea din cartea funciara este „Imobil inregistrat in planul cadastral fara forma si localizare corecta”, asadar nu este vorba doar despre o localizare incorecta. Iar din punct de vedere cadastral repositionarea unui imobil (altfel spus, actualizarea coordonatelor) poate afecta inclusiv suprafata imobilului, dupa cum s-a intamplat si in cazul unora dintre vecini (da, uneori este vorba despre o simpla translatare , dar daca ar fi fost asa si in cazul de fata nu inteleg de ce ar tergiversa aceasta procedura de ani de zile) . In orice caz, indiferent de felul in care repositionarea ar afecta sau nu proiectul, logic si normal ar fi ca situatia cadastrala sa fie pusa la punct inainte de a initia PUZ, pentru a valida ca situatia dorita este si posibila.. Cum tocmai de aceea este necesar in etapa pregatitoare realizarea studiului geotehnic si ridicarea topografica(de catre un topograf autorizat) si avizata OCPI. 5. Pe aceasta cale, va rog frumos sa imi puneti la dispozitie acest certificat de urbanism. 6. Sigur, imi e clar care este intentia acestui PUZ. Intrebarile mele sunt:- Care sunt argumentele solide ca, prin solicitarea unei singure persoane

juridice, sa se schimbe functiunea unei zone cu o reglementare urbanistica omogena ce este deja incadrata intr-o unitate teritoriala de referinta bine definita - M1a(locuinte individuale) in M1b(locuinte colective)?- In ce mod impacteaza pozitiv nivelul de trai al familiei mele ce locuieste la curte intr-o locuinta individuala(si al celorlate locuinte individuale din zona) asa zisa " intentie de dezvoltare a zonei intr-un mod pozitiv " la aparitia unui bloc de 8 etaje intr-o zona cu locuinte individuale? Revin cu rugamintea din petitia initiala: In calitate de vecin direct ma intereseaza ce au presupus si care sunt concluziile acestor analize despre care vorbesc? Doresc sa vad cu ochii mei studiul realizat si rezultatele acestuia, nu doar sa fiu informat ca totul este roz din punctul dumnealor de vedere .La aparitia unor locuinte colective in cadrul unor locuinte individuale, printre altele, discutam despre analize de impact al traficului , al poluarii, al zgomotului, al instalatiilor edilitare, intimitatii si nu numai. In alta ordine de idei, trecand peste faptul ca daca ne raportam la proiectul prezentat distanta fata de cea mai apropiata locuinta este mai mica de 35m, ei nu fac nicio referire despre inlatimea locuintelor/imobilelor situate de aceeasi parte cu investitia dorita(maximum Demisol + Parter). Mai mult de atat , daca ei nu ar respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste retragerile fata de vecinatati si regimul de inaltime intr-o UTR bine definita ca si locuinte individuale(M 1a), doar din simplul motiv ca cea mai apropiata locuinta se afla la 35m distanta(si vorbim de metri nu sute de metri) inseamna ca ei imi limiteaza dreptul de a-mi construi in viitor( in partea de nord a proprietatii mele) o locuinta individuala pe terenul meu situat intr-o zona reglementata pentru locuinte individuale .8.Le reamintesc ca se afla intr-o mare eroare. In partea de SUD se invecineaza cu proprietatea mea si asa cum se poate verifica terenul este incadrat in UTR M1a. Mai mult decat atat, raportarea ar trebui sa se faca la vecinii directi, eventual la subzonele din imediata vecinatate. Iar terenul cu pricina nu se invecineaza In mod direct cu subzona de locuinte colective (M 1b ) 9. In petitia initiala am oferit toate detaliile necesare despre acest subiect. Un eventual zid de sprijin la granite proprietatii peste care va aparea un gard de protectie nu impacteaza doar din punct de vedere al apelor meteorice ci poate impacta inclusiv gradul de insorire si confort. In orice caz, astfel de ziduri de sprijin ar trebui incluse si descrise (pozitionare , dimensiuni, etc.) In proiect; nu ne putem juca cu „se vor realiza [...] unde este cazul". Va readuc aminte pe aceasta cale ca parcela are o panta naturala de la N-E spre S-V cu o diferenta de nivel raportata fata de strada Cornisei, de aproximativ 1,5 - 2 m. Mai mult, conform R.L.U. al P.U.G Slatina va rog sa aveti in vedere urmatoarele :ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:(1)Spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii înalte si medii;(2)Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;(3)Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;(4)Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi;(5)Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;(6)In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Conform R.L.U. al P.U.G Slatina va rog sa aveti in vedere urmatoarele:ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.(1)M1a, M1b - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2)Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.(3)Este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica de 10 m fata de ferestrele locuintelor.Toate aceste aspecte nu fac decat sa sublinieze ceea ce am mentionat si in petitia initiala: unele "erori" sunt inadmisibile si nu



1 doar ca pun sub semnul Intrebării calitatea documentației pusă la dispoziția publicului, ci pun la îndoială inclusiv soluția urbanistică propusă și capacitatea dumealor de a respecta confortul urban, încadrarea în cadrul urbanistic existent sau de a completa arhitectura zonă existentă. Este evident că opinia publicului, și implicit a mea, nu se poate construi corect în baza unor informații eronate, inconsistente sau incomplete. Aștept cu interes poziția dumneavoastră în ceea ce privește această intenție de elaborare PUZ făcută public prin anunțul nr. 5519 din 18 ianuarie 2024. În final, subliniez încă o dată că, în calitate de vecin direct eu nu pot fi de acord cu un asemenea proiect (și în general cu orice alt proiect care presupune un asemenea regim de înălțime sau care nu respectă retragerile față de vecinătăți).

Încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapă I - implicarea publicului în etapa pregătitoare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru terenul situat în intravilanul municipiului Slatina, Strada Cornisei, nr.11D, în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective D+P+7E” - beneficiar SC TEMPLA CAFE SRL -” și afișarea anunțului pe site-ul Primăriei municipiului Slatina.

Anunțul - cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ - a avut următorul conținut:

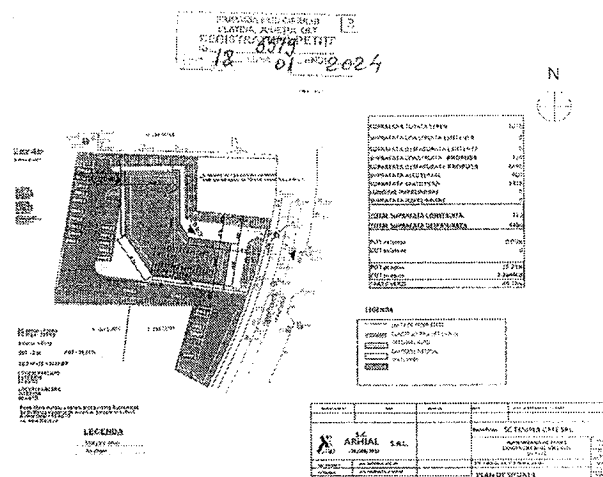
PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 18.01.2024

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

Argumentare: În baza C.U.nr. 453/27.10.2023- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate  
Inițiator: SC TEMPLA CAFE SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘI  
privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal  
„BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+7E”  
în perioada 18.01.2024-27.01.2024



Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, str. Mihail Kogalniceanu, nr.1, telefon 029439377

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ și eliberării avizului de oportunitate

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat conform prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 18.01.2024-27.01.2024
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 02.02.2024-01.03.2024
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparentă decizională:

Arhitect-Sef ,

Ileana Luiza MANDEA

Șef Serviciu

Adrian Ciprian BIRIN

Intocmit

Adrian Octavian BOREA