

Primăria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr. 56373/28-05. 2026

ANUNȚ

Astăzi 28.05.2025, Primăria municipiului Slatina, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ referitor la: **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) "**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

Referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;

Raportul de specialitate al compartimentului de resort;

Studiile de fundamentare, datele brute care au stat la baza lor; textul complet al proiectului actului respectiv:

Alte documente considerate relevante.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției la www.primariaslatina.ro;
- la sediul instituției Primăria municipiului Slatina.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 06.06.2026.

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail office@primariaslatina.ro.
- prin poștă, pe adresa Primăria municipiului Slatina, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, jud. Olt;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa municipiul Slatina, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, jud. Olt, între orele 08.00 - 16,45;

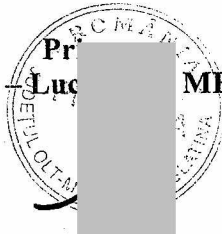
Materialele transmise vor purta mențiunea, "Propuneri privind proiectul de hotărâre referitor la: **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) "**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul http://www.primariaslatina.ro/transparenta_decizionala.html.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon 0249/439377, e-mail office@primariaslatina.ro persoană de contact Smarande Mihaela.

Mario - Luc [REDACTED] MEZZO





Primaria municipiului Slatina

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

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

Nr. 192 / 28.05 .2026

HOTĂRÂRE PROIECT

Referitor la: aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

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

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr. 56352 / 28-05-2026 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul Direcției Arhitect Șef;
- Inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr. 56354 / 28-05-2026;
- Raportul de specialitate nr. 56363 / 28-05-2026 întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Raportul de specialitate nr. 56368 / 28-05-2026 întocmit de Direcția Generală Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Avizul de oportunitate nr. 20/ 20.11.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 3/ 04.05.2026;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 11/ 28.04.2026,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 41358/ 21.04.2026, întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

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

- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile O.M.S hr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare Tehnică-INDICATIV- GM-010-2000 ;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- Avizele Comisiilor de specialitate Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Juridică și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina.

În temeiul prevederilor art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f) și art. 196, alin. (1) lit. a) și

art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru: CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.**

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

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

(2) CAPL - Acte ADMINISTRATIVE, Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților la:

- Instituția Prefectului-Județul Olt;
- Primarului Municipiului Slatina;
- Direcția Arhitect Șef;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt;
- S.C LDS RETAIL RED S.R.L- cu sediul în Șoseaua Orhideelor, nr. 14, Sc. B, Et.IV, Sector 4, București.

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



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



PS-03/F3



Primăria municipiului Slatina

Direcția Arhitect Șef

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

telefon 0249/439.377; 439233 fax: 0249/439.336

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

Nr. 56352 / 128 . 05 . 2026.

Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI



REFERAT DE PROPUNERE

Privind promovarea unui proiect de hotărâre referitor la **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) "**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

Având în vedere:

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU imobilul este situat în Zona gospodărie comunală G, Subzona gospodărie comunală, UTR- G2: unități de gospodărie comunală dispersate, construcții pentru echipamente edilitare și salubritate. POT max. admis: 50%, CUT max. admis: 1.8 mp ADC/mp. Teren. UTR G2: Se vor menține configurațiile actuale, cu obligația îmbunătățirii imaginii urbane a acestor unități; Se vor întreține și completa spațiile plantate din incintele respective, precum și aliniamentele stradale. În cazul relocării unora dintre aceste unități, acest lucru se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic Zonal pentru noile amplasamente. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri. Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a. Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de

locuit; în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice. **CIRCULATII SI ACCESE:** se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 4 la H.G 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice; în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** -toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetala pe tot frontul incintei;- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. **ÎMPREJMUIRI:** împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. Accesul la imobil se face din strada Tudor Vladimirescu conform prevederilor legale.

UTILIZARI ADMISE G2 : construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:- birouri autonome;- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

UTILIZARI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

Inițierea documentației de urbanism de tip PUZ a fost determinată de necesitatea analizării și reglementării unitare a modului de ocupare și utilizare a terenului, în vederea realizării unei dezvoltări cu funcțiuni comerciale și servicii compatibile cu dinamica urbană a zonei și cu necesitățile actuale de dezvoltare economică. Necesitatea elaborării prezentei documentații derivă din faptul că reglementările urbanistice generale aprobate prin PUG nu detaliază suficient condițiile specifice de amplasare, conformare volumetrică, organizare funcțională, echipare edilitară și integrare urbanistică pentru investiția propusă, fiind necesară stabilirea unor reglementări urbanistice specifice terenului analizat.

Totodată, documentația urmărește corelarea dezvoltării propuse cu caracteristicile zonei și cu perspectivele de evoluție urbană ale teritoriului, în scopul asigurării unei dezvoltări coerente, controlate și funcționale, precum și al creării cadrului necesar pentru realizarea unor funcțiuni comerciale și servicii conexe.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul legalității- toate reglementările propuse sunt conforme cu legislația în vigoare și actele normative aplicabile,

- Principiul transparenței- proiectul este realizat cu respectarea dreptului publicului de a fi consultat și informat, în conformitate cu procedurile legale,

- Predictibilitatea- stabilește reguli clare pentru beneficiari și autorități, astfel încât utilizarea terenului să fie clară și previzibilă,

- Funcționalitatea- asigură organizarea coerentă a parcelării, acceselor, circulațiilor și utilităților în zona de locuințe unifamiliale,

- Sustenabilitatea și integrarea urbană- protejează mediul și asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în structura urbană existentă,

- Siguranța și accesibilitate- garantează accesul corespunzător la rețelele de utilități și la drumuri, precum și condiții edilitare adecvate pentru locuitori,

- Eficiența utilizării terenului- optimizează folosirea suprafeței și respectă reglementările de urbanism și construcții.

Finalitatea urmărită constă în:

- dezvoltarea controlată și coerentă a terenului studiat prin reglementarea condițiilor de construire și funcționare,

- crearea cadrului urbanistic necesar realizării unor funcțiuni comerciale și servicii complementare,

- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,

- crearea premiselor pentru dezvoltarea unor servicii și activități economice de interes local,

- asigurarea unei dezvoltări urbanistice integrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Reglementările propuse prin PUZ urmăresc crearea cadrului urbanistic necesar realizării funcțiilor comerciale propuse, prin stabilirea condițiilor de construire, organizarea circulațiilor și corelarea dezvoltării cu caracteristicile și infrastructura zonei.

Totodată, implementarea PUZ-ului conduce la clarificarea situației juridico-urbanistice a terenului, la crearea unui cadru predictibil pentru investiții private și la îmbunătățirea condițiilor de locuire prin introducerea de funcțiuni complementare locuirii, fără afectarea interesului public sau a reglementărilor urbanistice superioare.

Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,

- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,

- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,

- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructura existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,

- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,
- Analizarea observațiilor și integrarea acestora în forma finală a documentației,
- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

Schimbările preconizate prin prezenta documentație constau în reglementarea unei zone cu funcțiuni comerciale și servicii, prin schimbarea funcțiunii existente de gospodărire comunală și integrarea dezvoltării propuse în contextul zonei de locuințe învecinate.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

- Subunitati functionale propuse: **Comerț produse alimentare și nealimentare, servicii.**
- **REGIM DE CONSTRUIRE:** preponderant izolat sau cuplat, cu posibilitatea realizării de construcții înșiruite pentru configurarea de galerii comerciale, în funcție de specificul amplasamentului și al circulațiilor.

- **FUNCTIUNI PREDOMINANTE:** comerț alimentar; comerț nealimentar; servicii compatibile cu comerțul (financiar bancare, sanatate, sport) ce nu depășesc 1000mp.

- POT max = 60%;

- CUT max = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** se va menține parcelarul existent;

- RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT:

- Minim 5,00 m față de aliniamentul străzii Tudor Vladimirescu,
- Clădirile vor fi retrase la minim 10,00m față de axul Străzii Fundătura Zăvoiuului,
- Panourile publicitare (pilon, totem,etc.) se pot amplasa la minim 1,00m față de aliniament.

- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu min 5.00m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-** clădirile vor fi retrase unele față de altele la minim 6m sau alipite la calcan pe o adâncime de maxim 35m;

- **CIRCULATII SI ACCESURI:** profilul Străzii Fundătura Zăvoiuului este de 6.00m carosabil (total variabil, aproximativ 9.50m) conform proiect "Modernizare strada Fundătura Zăvoiuului".

Se vor amenaja doua accese și anume:

un acces pe latura sudică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 9,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 33,00 m.

un acces pe latura vestică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 7,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 28,00 m.

în incintă se vor amenaja alei carosabile cu lățimea de 7,00 m ce asigură accesul la locuri de parcare.

este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

Conform Anexa nr. 5 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism :

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții de sănătate: câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;

Construcții sportive: un loc de parcare la 30 de persoane.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

H. max. (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc, calculată de la cota terenului amenajat (nivelul terenului conform proiectului de sistematizare verticală a incintei) în dreptul accesului principal în clădire (C.T.A.).

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supraterane- Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor.

Regimul maxim de înălțime a clădirilor este de P+1E;

înălțimea maximă este de 10,00m.

pentru panourile publicitare (pilon, totem,...) înălțimea maximă este de 25,00m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sunt stabilite regulile estetice și tehnice obligatorii pentru fațadele și amenajările exterioare. Obiectivul este crearea unui ansamblu comercial coerent, care să integreze identitățile de brand (super market, restaurant tip drive-in și galerie comercială) într-un limbaj arhitectural modern comun, asigurând o coerență estetică pentru întreg amplasamentul. Se va pune accent pe materiale durabile și culori care să nu agreseze peisajul urban. Se interzice utilizarea culorilor stridente pe suprafețe mari. Culorile de brand pot fi utilizate doar ca accente (max. 25% din suprafața fațadelor). Culori de bază (70-75%): Gri antracit, gri deschis, nuanțe de alb murdar (off-white) sau tonuri naturale de pământ (bej, teracotă mată).

Accente: Utilizarea culorilor specifice (roșu, galben/verde drive-thru) se va face strict pe elemente de semnalistică și detalii / zone de fațadă de mici dimensiuni.

Texturi: Se încurajează finisajele mate sau satinat; sunt interzise finisajele lucioase/reflectorizant.

Structura pe zone de finisaje

Zona 1: Baza Logistică și Închiderile Perimetrare (Panouri Sandwich) - Această zonă constituie fundalul

neutru al clădirilor, asigurând o imagine curată și profesională.

Material: Panouri sandwich termoizolante (miez PIR/Vată minerală) cu fixare ascunsă.

Profilaj: Se vor utiliza exclusiv variantele Flat (neted) sau Microrib

Cromatică: Culori neutre de bază – Tonuri de alb și gri.

Zona 2: Identitate Vizuală și Accente de Brand (Panouri Trespa) - Zonă dedicată dinamismului comercial, utilizată pe 25% din suprafața fațadelor pentru a integra culorile specifice brandurilor implicate.

Material: Placări ventilate din panouri laminate de înaltă presiune (HPL), trespa, fibrociment, placaje

ceramice, etc.

Cromatică de Brand: roșu, verde, galben, negru, lemn pentru fațade, elementele de atic, ancadramentele intrărilor și zonele de semnalistică

Cromatică Caldă: Inserții de panouri Trespa cu textură de lemn natural (stejar/nuc) pentru zonele de terasă, intrări pietonale și Drive-Thru.

Zona 3: Materiale Premium și Detalii de Contrast - Zonă de finisaje nobile, amplasată la nivelul privitorului, menită să ofere prestanță și rezistență la uzură.

Placări Ceramice: Plăci porțelante de mari dimensiuni (min. 60x120 cm), montate în sistem ventilat pe socluri și piloni.

Cromatică: Gri închis/Ardezie (mat).

Beton Aparent: Elemente structurale, jardiniere și bănci integrate. Betonul va fi finisat neted și tratat obligatoriu cu soluții anti-graffiti și lac hidrofob.

Tâmplărie și Vitraje (Element Unitar)

Toate corpurile de clădire vor adopta același sistem de tâmplărie.

Material: Profile din aluminiu cu barieră termică (sistem perete-cortină).

Culoare: Negru Mat sau Gri Antracit Mat

Vitraje: Sticlă clară, neutră, cu grad ridicat de control solar ($g < 0.40$). Sunt interzise vitrajele reflectorizante (tip oglindă).

Detalii: Toate grilele, ușile tehnice și accesoriile vor fi vopsite în aceeași nuanță mată cu tâmplăria principală.

Imprejmuiri (Element Unitar)

Toate elementele de împrejmuire vor adopta aceeași baza cromatică ca și baza cladirilor și anume tonuri de alb și gri.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se va asigura ponderea de spații verzi de minimum 5% conform Anexa nr. 6 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

pavaje: se vor utiliza pavele autoblocante de trafic intens în nuanțe de gri (light/dark grey) pentru trotuare și zone pietonale și inserții de pavaj roșu în zonele de traversare pietonală.

se vor monta elemente de mobilier urban de tip bănci, coșuri de gunoi, etc... din beton aparent și placaje de tip trespa ce imita lemnul.

IMPREJMUIRI

Limita de proprietate dinspre strada Fundătura Zăvoiuului nu va fi împrejmuită;

Împrejmuirile perimetrare, limite de proprietate laterale și posterioare, se vor realiza din materiale opace cu înălțimi de maxim 2.00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 60%

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

Impact economic: pozitiv, prin valorificarea terenurilor și stimularea investițiilor private, cu efecte indirecte asupra bugetului local.

Impactul social și asupra mediului este apreciat ca fiind redus, dezvoltarea propusă urmărind integrarea controlată în zona construită existentă și respectarea condițiilor de protecție a mediului și vecinătăților.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

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

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

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

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Procedura de informare și consultare a publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare, rezultatele fiind cuprinse în documentația PUZ.

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

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

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

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

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;

- Prevederile O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-Reglementare Tehnică-INDICATIV- GM-010-2000 ;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155 alin. (5) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Propun spre aprobare promovarea proiectului de hotărâre privind: **Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) "**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

**Șef Serviciu,
Adrian-Ciprian BIRIN**



**Întocmit,
Insp. Mihaela ȘUȘALĂ**



PS - 03 / F1



Primăria municipiului Slatina

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

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

Nr. 56304 / 28.05. 2026

REFERAT DE APROBARE

pentru promovarea proiectului de hotărâre referitor la: "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) ", cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU imobilul este situat în Zona gospodărie comunală G, Subzona gospodărie comunală, UTR- G2: unități de gospodărie comunală dispersate, construcții pentru echipamente edilitare și salubritate. POT max. admis: 50%, CUT max. admis: 1.8 mp ADC/mp. Teren. UTR G2: Se vor menține configurațiile actuale, cu obligația îmbunătățirii imaginii urbane a acestor unități; Se vor întreține și completa spațiile plantate din incintele respective, precum și aliniamentele stradale. În cazul relocării unora dintre aceste unități, acest lucru se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic Zonal pentru noile amplasamente. **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri. Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a. Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit; în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele

opuse nu sunt accesibile în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE: se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 4 la H.G 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: -staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice; în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: -toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurată de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ÎMPREJMUIRI: împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști - în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. Accesul la imobil se face din strada Tudor Vladimirescu conform prevederilor legale.

UTILIZARI ADMISE G2 : construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: - birouri autonome; - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

UTILIZARI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

Inițierea documentației de urbanism de tip PUZ a fost determinată de necesitatea analizării și reglementării unitare a modului de ocupare și utilizare a terenului, în vederea realizării unei dezvoltări cu funcțiuni comerciale și servicii compatibile cu dinamica urbană a zonei și cu necesitățile actuale de dezvoltare economică. Necesitatea elaborării prezentei documentații derivă din faptul că reglementările urbanistice generale aprobate prin PUG nu detaliază suficient condițiile specifice de amplasare, conformare volumetrică, organizare funcțională, echipare edilitară și integrare urbanistică pentru investiția propusă, fiind necesară stabilirea unor reglementări urbanistice specifice terenului analizat.

Totodată, documentația urmărește corelarea dezvoltării propuse cu caracteristicile zonei și cu perspectivele de evoluție urbană ale teritoriului, în scopul asigurării unei dezvoltări coerente, controlate și funcționale, precum și al creării cadrului necesar pentru realizarea unor funcțiuni comerciale și servicii conexe.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posteriore ale parcelei. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnica în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul legalității- toate reglementările propuse sunt conforme cu legislația în vigoare și actele normative aplicabile,

- Principiul transparenței- proiectul este realizat cu respectarea dreptului publicului de a fi consultat și informat, în conformitate cu procedurile legale,

- Predictibilitatea- stabilește reguli clare pentru beneficiari și autorități, astfel încât utilizarea terenului să fie clară și previzibilă,

- Funcționalitatea- asigură organizarea coerentă a parcelării, acceselor, circulațiilor și utilităților în zona de locuințe unifamiliale,

- Sustenabilitatea și integrarea urbană- protejează mediul și asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în structura urbană existentă,

- Siguranța și accesibilitate- garantează accesul corespunzător la rețelele de utilități și la drumuri, precum și condiții edilitare adecvate pentru locuitori,

- Eficiența utilizării terenului- optimizează folosirea suprafeței și respectă reglementările de urbanism și construcții.

Finalitatea urmărită constă în:

- dezvoltarea controlată și coerentă a terenului studiat prin reglementarea condițiilor de construire și funcționare,

- crearea cadrului urbanistic necesar realizării unor funcțiuni comerciale și servicii complementare,

- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,

- crearea premiselor pentru dezvoltarea unor servicii și activități economice de interes local,

- asigurarea unei dezvoltări urbanistice integrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Reglementările propuse prin PUZ urmăresc crearea cadrului urbanistic necesar realizării funcțiunilor comerciale propuse, prin stabilirea condițiilor de construire, organizarea circulațiilor și corelarea dezvoltării cu caracteristicile și infrastructura zonei.

Totodată, implementarea PUZ-ului conduce la clarificarea situației juridico-urbanistice a terenului, la crearea unui cadru predictibil pentru investiții private și la îmbunătățirea condițiilor de locuire prin introducerea de funcțiuni complementare locuirii, fără afectarea interesului public sau a reglementărilor urbanistice superioare.

Etaplele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,

- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,

- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,

- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructura existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,

- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,

-Analizarea observațiilor și integrarea acestora în forma finală a documentației,

- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

Schimbările preconizate prin prezenta documentație constau în reglementarea unei zone cu funcțiuni comerciale și servicii, prin schimbarea funcțiunii existente de gospodărire comunală și integrarea dezvoltării propuse în contextul zonei de locuințe învecinate.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

- Subunitati functionale propuse: **Comerț produse alimentare și nealimentare, servicii.**
- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant izolat sau cuplat, cu posibilitatea realizării de construcții înșiruite pentru configurarea de galerii comerciale, în funcție de specificul amplasamentului și al circulațiilor.

- FUNCTIUNI PREDOMINANTE: comerț alimentar; comerț nealimentar; servicii compatibile cu comerțul (finanțiar bancare, sanatare, sport) ce nu depășesc 1000mp.

- POT max = 60%;

- CUT max = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** se va menține parcelarul existent;

- **RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT:**

- Minim 5,00 m față de aliniamentul străzii Tudor Vladimirescu,
- Clădirile vor fi retrase la minim 10,00m față de axul Străzii Fundătura Zăvoiuului,
- Panourile publicitare (pilon, totem,etc.) se pot amplasa la minim 1,00m față de aliniament.

- **RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE**

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu min 5.00m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** clădirile vor fi retrase unele față de altele la minim 6m sau alipite la calcan pe o adâncime de maxim 35m;

- **CIRCULATII SI ACCESURI:** profilul Străzii Fundătura Zăvoiuului este de 6.00m carosabil (total variabil, aproximativ 9.50m) conform proiect "Modernizare strada Fundătura Zăvoiuului".

Se vor amenaja doua accese și anume:

un acces pe latura sudică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 9,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 33,00 m.

un acces pe latura vestică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 7,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 28,00 m.

în incintă se vor amenaja alei carosabile cu lățimea de 7,00 m ce asigură accesul la locuri de parcare.

este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

Conform Anexa nr. 5 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism :

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

- - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții de sănătate: câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;

Construcții sportive: un loc de parcare la 30 de persoane.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

H. max. (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc, calculată de la cota terenului amenajat (nivelul terenului conform proiectului de sistematizare verticala a incintei) în dreptul accesului principal în clădire (C.T.A.).

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supratereane- Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor.

Regimul maxim de înălțime a clădirilor este de P+1E;

înălțimea maximă este de 10,00m.

pentru panourile publicitare (pilon, totem,...) înălțimea maximă este de 25,00m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sunt stabilite regulile estetice și tehnice obligatorii pentru fațadele și amenajările exterioare. Obiectivul este crearea unui ansamblu comercial coerent, care să integreze identitățile de brand (super market, restaurant tip drive-in și galerie comercială) într-un limbaj arhitectural modern comun, asigurând o coerență estetică pentru întreg amplasamentul. Se va pune accent pe materiale durabile și culori care să nu agreseze peisajul urban. Se interzice utilizarea culorilor stridente pe suprafețe mari. Culorile de brand pot fi utilizate doar ca accente (max. 25% din suprafața fațadelor). Culori de bază (70-75%): Gri antracit, gri deschis, nuanțe de alb murdar (off-white) sau tonuri naturale de pământ (bej, teracotă mată).

Accente: Utilizarea culorilor specifice (roșu, galben/verde drive-thru) se va face strict pe elemente de semnalistică și detalii / zone de fațadă de mici dimensiuni.

Texturi: Se încurajează finisajele mate sau satinat; sunt interzise finisajele lucioase/reflectorizant.

Structura pe zone de finisaje

Zona 1: Baza Logistică și Închiderile Perimetrare (Panouri Sandwich) - Această zonă constituie fundalul

neutru al clădirilor, asigurând o imagine curată și profesională.

Material: Panouri sandwich termoizolante (miez PIR/Vată minerală) cu fixare ascunsă.

Profilaj: Se vor utiliza exclusiv variantele Flat (neted) sau Microrib

Cromatică: Culori neutre de bază – Tonuri de alb și gri.

Zona 2: Identitate Vizuală și Accente de Brand (Panouri Trespa) - Zonă dedicată dinamismului comercial, utilizată pe 25% din suprafața fațadelor pentru a integra culorile specifice brandurilor implicate.

Material: Placări ventilate din panouri laminate de înaltă presiune (HPL), trespa, fibrociment, placaje ceramice, etc.

Cromatică de Brand: roșu, verde, galben, negru, lemn pentru fațade, elementele de atic, ancadramentele intrărilor și zonele de semnalistică

Cromatică Caldă: Inserții de panouri Trespa cu textură de lemn natural (stejar/nuc) pentru zonele de terasă, intrări pietonale și Drive-Thru.

Zona 3: Materiale Premium și Detalii de Contrast - Zonă de finisaje nobile, amplasată la nivelul privitorului, menită să ofere prestanță și rezistență la uzură.

- Placări Ceramice: Plăci porțelane de mari dimensiuni (min. 60x120 cm), montate în sistem ventilat pe socluri și piloni.
- Cromatică: Gri închis/Ardezie (mat).
- Beton Aparent: Elemente structurale, jardiniere și bănci integrate. Betonul va fi finisat neted și tratat obligatoriu cu soluții anti-graffiti și lac hidrofob.

Tâmplărie și Vitraje (Element Unitar)

Toate corpurile de clădire vor adopta același sistem de tâmplărie.

- Material: Profile din aluminiu cu barieră termică (sistem perete-cortină).
- Culoare: Negru Mat sau Gri Antracit Mat
- Vitraje: Sticlă clară, neutră, cu grad ridicat de control solar ($g < 0.40$). Sunt interzise vitrajele reflectorizante (tip oglindă).
- Detalii: Toate grilele, ușile tehnice și accesoriile vor fi vopsite în aceeași nuanță mată cu tâmplăria principală.

Imprejmuiri (Element Unitar)

Toate elementele de împrejmuire vor adopta aceeași baza cromatică ca și baza clădirilor și anume tonuri de alb și gri.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se va asigura ponderea de spații verzi de minimum 5% conform Anexa nr. 6 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- pavaje: se vor utiliza pavele autoblocante de trafic intens în nuanțe de gri (light/dark grey) pentru trotuare și zone pietonale și inserții de pavaj roșu în zonele de traversare pietonală.
- se vor monta elemente de mobilier urban de tip bănci, coșuri de gunoi, etc... din beton aparent și placaje de tip trespa ce imita lemnul.

IMPREJMUIRI

Limita de proprietate dinspre strada Fundătura Zăvoiiului nu va fi împrejmuită;

Împrejmuirile perimetrare, limite de proprietate laterale și posterioare, se vor realiza din materiale opace cu înălțimi de maxim 2.00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 60%

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

Impact economic: pozitiv, prin valorificarea terenurilor și stimularea investițiilor private, cu efecte indirecte asupra bugetului local.

Impactul social și asupra mediului este apreciat ca fiind redus, dezvoltarea propusă urmărind integrarea controlată în zona construită existentă și respectarea condițiilor de protecție a mediului și vecinătăților.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

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

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

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

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

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

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

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

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; cu modificările și completările ulterioare;
- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-Reglementare Tehnică-INDICATIV- GM-010-2000 ;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155 alin. (5) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Pentru considerentele mai sus expuse, propun spre aprobare promovarea în Consiliul Local al municipiului Slatina a proiectului de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) "**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO



PS-03/F2



Nr. 16363 / 28.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: **“CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.**

Motivare bază legală, cu indicarea articolelor din lege

Proiectul de hotărâre este fundamentat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în special Art. 45 privind tipurile și rolul documentațiilor de urbanism și Art. 56, Alin. (1), (6) și (7) care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare.

Totodată, aprobarea documentației se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art.2, Alin. (2) care prevede că autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii. Procedura de avizare și întocmire a documentației s-a realizat conform prevederilor Ordinului MDRAP nr. 233/2016 care reglementează cadrul tehnic și procedural pentru PUZ, norme tehnice și sanitare aplicabile, precum și actele locale și reglementările aprobate de autoritățile competente.

Proiectul de hotărâre se fundamentează și pe prevederile art. 129, alin. (6), lit. c), coroborat cu art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. e), art. 155, alin. (5), lit. f) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare; **Fundamentarea explicită privind legalitatea din referatul de aprobare al primarului, respectiv a propunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre pe ordinea de zi a Consiliului Local al municipiului Slatina**

Proiectul de hotărâre a fost elaborat în baza referatului de aprobare al primarului municipiului Slatina, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, fiind îndeplinite condițiile de legalitate, oportunitate și necesitate pentru promovarea acestuia spre dezbatere și aprobare în Consiliul Local al municipiului Slatina.

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU imobilul este situat în Zona gospodărie comunală G, Subzona gospodărie comunală, UTR- G2: unități de gospodărie comunală dispersate, construcții pentru echipamente edilitare și salubritate. POT max. admis: 50%. CUT max. admis: 1.8 mp ADC/mp. Teren. UTR G2: Se vor menține configurațiile actuale, cu obligația îmbunătățirii imaginii urbane a acestor unități; Se vor întreține și completa spațiile plantate din incintele respective, precum și aliniamentele stradale. În cazul relocării unora dintre aceste unități, acest lucru se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic Zonal pentru noile amplasamente. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri. Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic

Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a. Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit; în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice. **CIRCULATII SI ACCESE:** se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 4 la H.G 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice; în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** -toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetala pe tot frontul incintei; - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. **ÎMPREJMUIRI:** împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. Accesul la imobil se face din strada Tudor Vladimirescu conform prevederilor legale.

UTILIZARI ADMISE G2 : construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: - birouri autonome; - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

UTILIZARI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

Inițierea documentației de urbanism de tip PUZ a fost determinată de necesitatea analizării și reglementării unitare a modului de ocupare și utilizare a terenului, în vederea realizării unei dezvoltări cu funcțiuni comerciale și servicii compatibile cu dinamica urbană a zonei și cu necesitățile actuale de dezvoltare economică. Necesitatea elaborării prezentei documentații derivă din faptul că reglementările urbanistice generale aprobate prin PUG nu detaliază suficient condițiile specifice de amplasare, conformare volumetrică, organizare funcțională, echipare edilitară și integrare urbanistică pentru investiția propusă, fiind necesară stabilirea unor reglementări urbanistice specifice terenului analizat.

Totodată, documentația urmărește corelarea dezvoltării propuse cu caracteristicile zonei și cu perspectivele de evoluție urbană ale teritoriului, în scopul asigurării unei dezvoltări coerente, controlate și funcționale, precum și al creării cadrului necesar pentru realizarea unor funcțiuni comerciale și servicii conexe.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul legalității- toate reglementările propuse sunt conforme cu legislația în vigoare și actele normative aplicabile,
- Principiul transparenței- proiectul este realizat cu respectarea dreptului publicului de a fi consultat și informat, în conformitate cu procedurile legale,
- Predictibilitatea- stabilește reguli clare pentru beneficiari și autorități, astfel încât utilizarea terenului să fie clară și previzibilă,
- Funcționalitatea- asigură organizarea coerentă a parcelării, acceselor, circulațiilor și utilităților în zona de locuințe unifamiliale,
- Sustenabilitatea și integrarea urbană- protejează mediul și asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în structura urbană existentă,
- Siguranța și accesibilitate- garantează accesul corespunzător la rețelele de utilități și la drumuri, precum și condiții edilitare adecvate pentru locuitori,
- Eficiența utilizării terenului- optimizează folosirea suprafeței și respectă reglementările de urbanism și construcții.

Finalitatea urmărită constă în:

- dezvoltarea controlată și coerentă a terenului studiat prin reglementarea condițiilor de construire și funcționare,
- crearea cadrului urbanistic necesar realizării unor funcțiuni comerciale și servicii complementare,
- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,
- crearea premiselor pentru dezvoltarea unor servicii și activități economice de interes local,
- asigurarea unei dezvoltări urbanistice integrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Reglementările propuse prin PUZ urmăresc crearea cadrului urbanistic necesar realizării funcțiilor comerciale propuse, prin stabilirea condițiilor de construire, organizarea circulațiilor și corelarea dezvoltării cu caracteristicile și infrastructura zonei.

Totodată, implementarea PUZ-ului conduce la clarificarea situației juridico-urbanistice a terenului, la crearea unui cadru predictibil pentru investiții private și la îmbunătățirea condițiilor de locuire prin introducerea de funcțiuni complementare locuirii, fără afectarea interesului public sau a reglementărilor urbanistice superioare.

Etapele parcurse în pregătirea proiectului

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

Schimbările preconizate prin propunere

Schimbările preconizate prin prezenta documentație constau în reglementarea unei zone cu funcțiuni comerciale și servicii, prin schimbarea funcțiunii existente de gospodărire comunală și integrarea dezvoltării propuse în contextul zonei de locuințe învecinate.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

- Subunitati functionale propuse: **Comert produse alimentare și nealimentare, servicii.**
- **REGIM DE CONSTRUIRE:** preponderant izolat sau cuplat, cu posibilitatea realizării de construcții înșiruite pentru configurarea de galerii comerciale, în funcție de specificul amplasamentului și al circulațiilor.
- **FUNCTIONIUNI PREDOMINANTE:** comerț alimentar; comerț nealimentar; servicii compatibile cu comerțul (finanțiar bancar, sanătate, sport) ce nu depășesc 1000mp.
- POT max = 60%;
- CUT max = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** se va menține parcelarul existent;
- **RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT:**
 - Minim 5,00 m față de aliniamentul străzii Tudor Vladimirescu,
 - Clădirile vor fi retrase la minim 10,00m față de axul Străzii Fundătura Zăvoiuului,
 - Panourile publicitare (pilon, totem, etc.) se pot amplasa la minim 1,00m față de aliniament.

- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu min 5.00m.
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** clădirile vor fi retrase unele față de altele la minim 6m sau alipite la calcan pe o adâncime de maxim 35m;
- **CIRCULATII SI ACCESURI:** profilul Străzii Fundătura Zăvoiuului este de 6.00m carosabil (total variabil, aproximativ 9.50m) conform proiect "Modernizare strada Fundătura Zăvoiuului".

Se vor amenaja doua accesuri și anume:

- un acces pe latura sudică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 9,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 33,00 m.
- un acces pe latura vestică din strada Fundătura Zăvoiuului, atât de intrare cât și de ieșire, în lățime de 7,00 m, realizat cu raze de racordare de 12,00 m. Total acces 28,00 m.
- în incintă se vor amenaja alei carosabile cu lățimea de 7,00 m ce asigură accesul la locuri de parcare.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

Conform Anexa nr. 5 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism :

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții de sănătate: câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;

Construcții sportive: un loc de parcare la 30 de persoane.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

H. max. (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc, calculată de la cota terenului amenajat (nivelul terenului conform proiectului de sistematizare verticala a incintei) în dreptul accesului principal în clădire (C.T.A.).

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supraterane- Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor.

Regimul maxim de înălțime a clădirilor este de P+1E;

înălțimea maximă este de 10,00m.

pentru panourile publicitare (pilon, totem,...) înălțimea maximă este de 25,00m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sunt stabilite regulile estetice și tehnice obligatorii pentru fațadele și amenajările exterioare. Obiectivul este crearea unui ansamblu comercial coerent, care să integreze identitățile de brand (super market, restaurant tip drive-in și galerie comercială) într-un limbaj arhitectural modern comun, asigurând o coerență estetică pentru întreg amplasamentul. Se va pune accent pe materiale durabile și culori care să nu agreseze peisajul urban. Se interzice utilizarea culorilor stridente pe suprafețe mari. Culorile de brand pot fi utilizate doar ca accente (max. 25% din suprafața fațadelor). Culori de bază (70-75%): Gri antracit, gri deschis, nuanțe de alb murdar (off-white) sau tonuri naturale de pământ (bej, teracotă mată).

Accente: Utilizarea culorilor specifice (roșu, galben/verde drive-thru) se va face strict pe elemente de semnalistică și detalii / zone de fațadă de mici dimensiuni.

Texturi: Se încurajează finisajele mate sau satinat; sunt interzise finisajele lucioase/reflectorizant.

Structura pe zone de finisaje

Zona 1: Baza Logistică și Închiderile Perimetrare (Panouri Sandwich) - Această zonă constituie fundalul

neutru al clădirilor, asigurând o imagine curată și profesională.

- Material: Panouri sandwich termoizolante (miez PIR/Vată minerală) cu fixare ascunsă.
- Profilaj: Se vor utiliza exclusiv variantele Flat (neted) sau Microrib
- Cromatică: Culori neutre de bază – Tonuri de alb și gri.

Zona 2: Identitate Vizuală și Accente de Brand (Panouri Trespa) - Zonă dedicată dinamismului comercial, utilizată pe 25% din suprafața fațadelor pentru a integra culorile specifice brandurilor implicate.

Material: Placări ventilate din panouri laminate de înaltă presiune (HPL), trespa, fibrociment, placaje ceramice, etc.

Cromatică de Brand: roșu, verde, galben, negru, lemn pentru fațade, elementele de atic, ancadramentele intrărilor și zonele de semnalistică

Cromatică Caldă: Inserții de panouri Trespa cu textură de lemn natural (stejar/nuc) pentru zonele de terasă, intrări pietonale și Drive-Thru.

Zona 3: Materiale Premium și Detalii de Contrast - Zonă de finisaje nobile, amplasată la nivelul privitorului, menită să ofere prestanță și rezistență la uzură.

Placări Ceramice: Plăci porțelanate de mari dimensiuni (min. 60x120 cm), montate în sistem ventilat pe socluri și piloni.

Cromatică: Gri închis/Ardezie (mat).

Beton Aparent: Elemente structurale, jardiniere și bănci integrate. Betonul va fi finisat neted și tratat obligatoriu cu soluții anti-graffiti și lac hidrofob.

Tâmplărie și Vitraje (Element Unitar)

Toate corpurile de clădire vor adopta același sistem de tâmplărie.

Material: Profile din aluminiu cu barieră termică (sistem perete-cortină).

Culoare: Negru Mat sau Gri Antracit Mat

Vitraje: Sticlă clară, neutră, cu grad ridicat de control solar ($g < 0.40$). Sunt interzise vitrajele reflectorizante (tip oglindă).

Detalii: Toate grilele, ușile tehnice și accesoriile vor fi vopsite în aceeași nuanță mată cu tâmplăria principală.

Imprejmuiri (Element Unitar)

Toate elementele de împrejmuire vor adopta aceeași baza cromatică ca și baza clădirilor și anume tonuri de alb și gri.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se va asigura ponderea de spații verzi de minimum 5% conform Anexa nr. 6 – R.G.U. - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

pavaje: se vor utiliza pavele autoblocante de trafic intens în nuanțe de gri (light/dark grey) pentru trotuare și zone pietonale și inserții de pavaj roșu în zonele de traversare pietonală.

se vor monta elemente de mobilier urban de tip bănci, coșuri de gunoi, etc... din beton aparent și placaje de tip trespa ce imita lemnul.

IMPREJMUIRI

Limita de proprietate dinspre strada Fundătura Zăvoaiului nu va fi împrejmuită;

Împrejmuirile perimetrare, limite de proprietate laterale și posterioare, se vor realiza din materiale opace cu înălțimi de maxim 2.00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 60%

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2.16 mp. ADC / mp. Teren.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

Impact economic: pozitiv, prin valorificarea terenurilor și stimularea investițiilor private, cu efecte indirecte asupra bugetului local.

Impactul social și asupra mediului este apreciat ca fiind redus, dezvoltarea propusă urmărind integrarea controlată în zona construită existentă și respectarea condițiilor de protecție a mediului și vecinătăților.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

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

Proiectele de hotărâri care au ca obiect angajarea patrimonială a entității publice se supun controlului financiar preventiv după avizarea lor de către compartimentele de specialitate, conform legii

Proiectele de hotărâre care implică angajamente patrimoniale se supun controlului financiar preventiv după avizarea de către compartimentele de specialitate, conform cadrului legal. În cazul prezentei documentației de urbanism de tip PUZ, toate cheltuielile aferente elaborării și implementării documentației vor fi suportate integral de beneficiarul investiției, astfel că Primăria nu angajează resurse financiare proprii.

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

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

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

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

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

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

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

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

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-Reglementare Tehnică-INDICATIV- GM-010-2000 ;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155 alin. (5) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere aspectele prezentate anterior, apreciem că sunt îndeplinite condițiile de legalitate prevăzute de legislația incidentă în materie și propunem supunerea spre dezbatere și aprobare în cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina a prezentului proiect de hotărâre referitor la aprobare PUZ pentru: **“CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.**

**Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI**



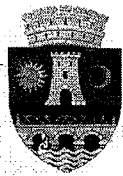
**Șef Serviciu,
Adrian-Ciprian BIRIN**



**Întocmit,
Insp. Mihaela ȘUȘALĂ**



PS - 03/F4



Primăria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro
Direcția Generală Juridică

Nr. 56368 / 28.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre nr. 192/26.05.2026 privind „aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: **“CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “**, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.”

Motivare bază legală, cu indicarea articolelor din lege :

- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155 alin. (5) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificarile si completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Fundamentarea explicită privind legalitatea din referatul de aprobare al primarului, respectiv a propunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre pe ordinea de zi a Consiliului Local al municipiului Slatina :

Proiectul de hotărâre a fost elaborat în baza referatului de aprobare al primarului municipiului Slatina, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul legalității
- Principiul transparenței
- Predictibilitatea
- Funcționalitatea
- Sustenabilitatea și integrarea urbană

- Siguranța și accesibilitate
- Eficiența utilizării terenului

Etapele parcurse în pregătirea proiectului :

Analizarea prevederilor legale aplicabile.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz :

Nu este cazul.

Proiectele de hotărâri care au ca obiect angajarea patrimonială a entității publice se supun controlului financiar preventiv după avizarea lor de către compartimentele de specialitate, conform legii :

Nu este cazul.

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

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

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Pentru elaborarea prezentului proiect de hotărâre au fost analizate prevederile legislative în vigoare.

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare :

Prevederile hotărârii vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Slatina, Direcția Arhitect Șef prin Serviciul Urbanism.

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47, alin. (1), alin. (2), alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 56 alin. (1), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care stabilesc competențele autorităților pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu în termen legal pentru aprobare, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare Tehnică-INDICATIV- GM-010-2000 ;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155 alin. (5) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Având in vedere cele expuse, considerăm că proiectul de hotărâre referitor la „**aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (REGIM DE INALTIME P+1, CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE, ALEI, PLATFORME CAROSABILE, SPATII VERZI) IMPREJMUIRE, BRANSARE LA UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER) “, cu amplasament în strada Tudor Vladimirescu, nr. 153, generat de imobilul nr. Cad.: 70083, carte funciară: 70083, Inițiator: S.C LDS RETAIL RED S.R.L.”**, îndeplinește condițiile de legalitate fiind întocmit în conformitate cu normele de tehnică legislativă și poate fi supus dezbaterii Consiliului Local al municipiului Slatina .

Director General,
Marius Octavian FILIP



t,
indic,
HAILESCU

