



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.94820/08.09.2026

ANUNȚ

Astăzi 08.09.2026, 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 HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC 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 18.09.2026.

- 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 HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC 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 BOIAN Mihaela.

Primar,
Mario-Lucian DE 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. 306 / 08.09. 2026

HOTĂRÂRE **PROIECT**

Referitor la: aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.

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

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr. 91.792 / 08.09.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul Direcției Arhitect Șef;
- Inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr. 91.798 / 08.09.2026;
- Raportul de specialitate nr. /, întocmit de Direcția Generală Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Avizul de oportunitate nr. 10/ 19.06.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 8/ 21.07.2026;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 21/ 14.07.2026,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 69094/ 30.06.2026, întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției României;
- art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) și art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinului MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina;
- Avizelor Comisiilor de specialitate Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Juridică și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina;
- Art.582 alin.(1) din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru: “CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E”, cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC 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 și S.C Trio Electric S.R.L vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

- Instituția Prefectului-Județul Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcția Arhitect Șef;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt;
- S.C TRIO ELECTRIC S.R.L - cu sediul în municipiul Slatina, B-dul A.I.Cuza, nr. 15, bl. V1, sc. A, ET.4, AP. 13, jud. Olt.

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



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



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. 94792 / 08 . 09 2026.

Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI

REFERAT DE PROPUNERE

Privind promovarea unui proiect de hotărâre referitor la **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.**

Având în vedere:

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/2026, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte "M"; Subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban slab constituit M2; U.T.R. M2b -Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, restructurare și re-inserarea în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc). POT max =50% și CUT maxim = 2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:- SUPRAFAȚA MINIMĂ A PARCELEI CONSTRUIBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE TIPUL M2b ESTE DE 2000 mp ȘI FRONT LA STRADĂ DE MINIM 24 m. Operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele: modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei; modul de relaționare cu vecinătățile; intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc); zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă) ;modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane; ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile inserții, se va respecta o retragere de minim 10.00 metri. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Retragera față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri; unde H=înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 20.00 metri de la aliniament. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri

lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR-** cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente. (1) Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; (2) Clădirile cu înălțimi mai mari de P+8 niveluri aflate în locațiile indicate în Planșa de Reglementări care face parte din prezentul RLU, se vor putea autoriza doar în baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și prezența spațială în peisajul urban al Slatinei; (3) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:-** se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor. Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:-** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi; Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime. Accesul se va realiza din strada Dragănești conform prevederilor legale.

UTILIZĂRI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii profesionale;
- servicii sociale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale și colective.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct. Pentru orice utilizări se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate anterior.

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 raportează construibilitatea lotului la anumite caracteristici ale parcelei, fiind necesară în cazul derogării de la aceste reglementări detalierea condițiilor 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-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 acceselor, circulațiilor și utilităților în zonă,
- 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, administrative și servicii complementare ale acestora,

- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,
- crearea premiselor pentru dezvoltarea unor servicii și activități economice și administrative 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 și administrative 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.

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

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

Tema program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din M2b – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE- SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ în regimul propus M2b-2 – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE - SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ pentru construire hala depozitare și spațiu birouri.

Subunitati functionale propuse: M2b-2- SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ pentru construire hală depozitare și spațiu birouri

- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant cuplat
- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: SERVICII/COMERȚ

UTILIZĂRI ADMISE

- birouri
- hala depozitare
- service auto
- spălătorie auto
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale
- servicii sociale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.
- scuaruri;

- parcaje la sol și multietajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
- (2) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- (3) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1. și 2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul M2b este de 800 mp și front la strada de minim 17 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- distanța față de aliniament - minim 3.00m
- retragerea față de axul drumului str. Drăgănești este de 25.50 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limita de sud-vest (limita posterioară) - 5.00m
- retragerea față de limita de sud-est - 3.00m
- retragerea față de limita de nord-vest - 2.00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

- accesul în incintă se va face pe o cale de circulație cu lățime de 6.00m amplasată pe domeniul public, prin intermediul unui teren aparținând domeniului public al municipiului Slatina, situat între limita proprietății beneficiarului și carosabilul străzii, cu acordul Consiliului Local al municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu prin adresa nr.10989 din 25.10.2023, reconfirmată prin adresa nr. 16129 din 17.02.2026. Conform acestui acord, accesul auto și pietonal va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului, prin amenajarea unei alei pavate care va face legătura între strada Drăgănești și limita proprietății analizate, fără afectarea circulației auto și pietonale existente. Soluția de acces propusă asigură conectarea funcțională a amplasamentului la rețeaua stradală existentă, permițând accesul auto pentru utilizatorii investiției, precum și accesul pietonal. Întreținerea aleii de acces va fi realizată pe toată durata utilizării acesteia de către beneficiar, conform condițiilor stabilite prin acordul emis de autoritatea publică locală.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- se vor amenaja 3 locuri de parcare în interiorul parcelei

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-H. max = P+2E

- înălțimea maxima coama: 12,00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

-Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; 5

-Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelei.

- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

INDICATORI URBANISTICI:

POT maxim = 50 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 2.00 mp ADC /mp teren

- Regim de înălțime: P+2E , H. max = 12.00m

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, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/2026, reglementările propuse prin PUZ urmând a se aplica punctual, în condițiile legislației în vigoare.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

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

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

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

Măsurile de implementare: Aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ, respectarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise și a condițiilor de construire, monitorizarea respectării acestora de către autoritatea locală și corelarea cu 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) și art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

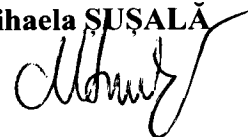
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Propun spre aprobare promovarea proiectului de hotărâre privind: **Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.**

**Șef Serviciu,
Adrian-Ciprian BIRIN**



**Întocmit,
Insp. Mihaela SUȘALĂ**



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. 9478/08.09 2026

REFERAT DE APROBARE

pentru promovarea proiectului de hotărâre referitor la: "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/2026, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte "M"; Subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban slab constituit M2; U.T.R. M2b -Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, restructurare și re-inserarea în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc). POT max = 50% și CUT maxim = 2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:- SUPRAFAȚA MINIMĂ A PARCELEI CONSTRUIBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE TIPUL M2b ESTE DE 2000 mp ȘI FRONT LA STRADĂ DE MINIM 24 m. Operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele: modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei; modul de relaționare cu vecinătățile; intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc); zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă); modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane; ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile inserții, se va respecta o retragere de minim 10.00 metri. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Retragera față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri; unde H=înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 20.00 metri de la aliniament. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: -staționarea autovehiculelor necesare

funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR- cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente. (1) Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; (2) Clădirile cu înălțimi mai mari de P+8 niveluri aflate în locațiile indicate în Planșa de Reglementări care face parte din prezentul RLU, se vor putea autoriza doar în baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și prezența spațială în peisajul urban al Slatinei; (3) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:- se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor. Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi ;Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime. Accesul se va realiza din strada Dragănești conform prevederilor legale.

UTILIZĂRI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice ;
- servicii profesionale ;
- servicii sociale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale ;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele ;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale și colective.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct. Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate anterior.

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 raportează construibilitatea lotului la anumite caracteristici ale parcelei, fiind necesară în cazul derogării de la aceste reglementări detalierea condițiilor 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-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 acceselor, circulațiilor și utilităților în zonă,
- 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, administrative și servicii complementare ale acestora,
- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,
- crearea premiselor pentru dezvoltarea unor servicii și activități economice și administrative 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 și administrative 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.

Etapale 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

Tema program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din M2b – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE- SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ în regimul propus M2b-2 – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE - SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ pentru construire hala depozitare și spațiu birouri.

Subunitati functionale propuse: M2b-2- **SERVICII/COMERȚ/ RECONVERSII ZONĂ INDUSTRIALĂ pentru construire hală depozitare și spațiu birouri**

- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant cuplat
- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: SERVICII/COMERȚ

UTILIZĂRI ADMISE

- birouri
- hala depozitare
- service auto
- spălătorie auto
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale
- servicii sociale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.
- scuaruri;
- parcaje la sol și multietajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se recomanda ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
- (2) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- (3) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1. și 2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a parcelei construibile cu funcțiuni mixte de tipul M2b este de 800 mp și front la strada de minim 17 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- distanța față de aliniament - minim 3.00m
- retragerea față de axul drumului str. Drăgănești este de 25.50 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limita de sud-vest (limita posterioară) - 5.00m
- retragerea față de limita de sud-est - 3.00m
- retragerea față de limita de nord-vest - 2.00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

- accesul în incintă se va face pe o cale de circulație cu lățime de 6.00m amplasată pe domeniul public, prin intermediul unui teren aparținând domeniului public al municipiului Slatina, situat între limita proprietății beneficiarului și carosabilul străzii, cu acordul Consiliului Local al municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu prin adresa nr.10989 din 25.10.2023, reconfirmată prin adresa nr. 16129 din 17.02.2026. Conform acestui acord, accesul auto și pietonal va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului, prin amenajarea unei alei pavate care va face legătura între strada Drăgănești și limita proprietății analizate, fără afectarea circulației auto și pietonale existente. Soluția de acces propusă asigură conectarea funcțională a amplasamentului la rețeaua stradală existentă, permițând accesul auto pentru utilizatorii investiției, precum și accesul pietonal. Întreținerea aleii de acces va fi realizată pe toată durata utilizării acesteia de către beneficiar, conform condițiilor stabilite prin acordul emis de autoritatea publică locală.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- se vor amenaja 3 locuri de parcare în interiorul parcelei

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- H. max = P+2E
- înălțimea maximă coama: 12,00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

-Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; 5

-Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelei.

- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

INDICATORI URBANISTICI:

POT maxim = 50 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 2.00 mp ADC /mp teren

- Regim de înălțime: P+2E , H. max = 12.00m

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, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/2026, reglementările propuse prin PUZ urmând a se aplica punctual, în condițiile legislației în vigoare.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

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

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

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

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Modul de realizare: Elaborarea și aprobarea PUZ se realizează prin parcurgerea etapelor legale: analiza 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) și art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Pentru considerentele mai sus expuse, în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, propun spre aprobare promovarea în Consiliul Local al municipiului Slatina a proiectului de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E”, cu amplasament în strada Drăgănești, nr. 26C, generat de imobilul nr. cad.: 54979, carte funciară nr.: 54979, Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.**

**Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO**



PS-03/F2



Primăria municipiului Slatina

ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism, amenajarea teritoriului

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. 62352... / 20.06.2025

Aprobat,
Primar
Mario Lucian DE MEZZO

Ca urmare a cererii adresate de S.C TRIO ELECTRIC S.R.L prin reprezentant Nicolae Petrișor Claudiu, cu domiciliul în municipiul Slatina, B-dul A.I.Cuza, nr. 15, bl. V1, Sc.A, Et.4, Ap.13, jud. Olt, înregistrată la Primăria municipiului Slatina cu nr. 56244/ 04.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ OPORTUNITATE

Nr. 10 / 19.06.2025

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E"

generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, Strada Drăgănești, nr. 26C, în suprafață de 800 mp, categoria de folosință: pășune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L, conform extras de carte funciară pentru informare, nr. cadastral: 54979, carte funciară nr.: 54979, teren liber de construcții și fără sarcini intabulate, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal

Zona studiată este amplasată în teritoriul intravilan al municipiului Slatina, și va analiza întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei;
- modul de relationare cu vecinătățile;
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc);
- zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă)
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de 800.00 mp, situat în partea de est a municipiului Slatina, cu deschidere la str. Drăganesti.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord -est- str. Drăganesti;
- sud - nr.cad. 55919;
- sud - vest- nr. cad. 52925;

-nord - vest – nr. cad. 52925;

Terenul reglementat prin P.U.Z. apartine societatii comerciale S.C. TRIO ELECTRIC S.R.L. - Mun.Slatina,, strada Draganesti, nr. 26C, identificat cu nr. Cad.: 54979, carte funciara pentru informare: 54979, intravilan al municipiului Slatina, judetul Olt.

Prin documentatia de urbanism elaborata anterior - P.U.G. al Mun. Slatina aprobat prin HCL nr. 140/2016 – Judetul Olt, amplasamentul este inclus in intravilanul municipiului Slatina, avand destinatia de pasune. Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla in zona cu functiuni mixte "M"; Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit M2; U.T.R. M2b -Functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc).POT max =50% si CUT maxim = 2. Documentatia de urbanism de tip PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor SC TRIO ELECTRIC SRL reprezentata prin dl. Nicolae Petrisor Claudiu, in vederea realizării investitiei : »CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E” pe strada Draganesti nr.26C, mun. Slatina, jud Olt fiind obtinut Certificatul de urbanism nr. 131 din 11.03.2025, emis de Primaria Municipiului Slatina.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria de folosinta a terenului –pasune.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla in zona cu functiuni mixte "M";Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit M2; U.T.R. M2b -Functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc).POT max =50% si CUT maxim = 2, cu acces la strada Draganesti. Tema-program a documentației este de a introduce o subunitate functionala in cadrul UTR-ului Existent M2b - SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT, denumita in continuare M2b-2 – SUBUNITATE MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT pentru construirea unei hale de depozitare si sediu de birouri. Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest fel din zona.

Se propune utilizarea terenului reglementat pentru executarea lucrarilor privind investitia: "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E”.

3.Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT max propus: 50.00%;
- CUT max propus : 2.00 ;
- Regim maxim de înălțime: P+2E ;
- Hmax = 12.00m.
- Retragerea fata de axul drumului str. Draganesti este de 25.50 m.
- Distanța dintre cladiri va fi de cel puțin 6.00m.
- Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M2b-2 sunt:
- -retragerea fatada de limita de sud-vest (limita posterioara) - 5.00m;
- -retragerea fatada de limita de sud-est– 3.00m;
- -retragerea fatada de limita de nord-est (fata de aliniament) - minim 3.00m;
- -retragerea fatada de limita de nord-vest - 2.00m;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

-Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism: Accese carosabile:

4.1.2. -Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2. -În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. Conform punctului 4.12 din

R.G.U: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Conform PUG actual: Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 m; Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

- **Stationarea autovehiculelor:** necesarul de parcaje va fi calculat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 (cu modificările și completările ulterioare) iar dimensionarea acestora se va face în conformitate cu normativele pentru proiectarea și execuția parcajelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei cu respectarea Anexei nr. 5 din RGU, în afara circulațiilor publice. Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată și se vor realiza locuri de parcare în conformitate cu Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, în baza studiului de circulație și cu avizul Biroului Rutier din cadrul Poliției municipiului Slatina. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Conform R.G.U -Construcții administrative 5.1.2. -Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Pentru Construcții comerciale: **5.3.1.** -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 complexuri 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.

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

- **Asigurarea utilitatilor:** În prezent terenul studiat beneficiază de toate utilitățile la limita parcelei. **Alimentarea cu apă :** Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă. **Canalizare menajeră:** Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate să deverseze gravitațional funcție de Configurația terenului spre colectorul existent în zona pe : Str. Drăganesti. **8. Canalizare pluvială:** Apele pluviale aferente incintei și zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publică existentă ape : Str. Drăganesti.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zona, pe parcela cu numărul cadastral 54979. Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine. Echiparea edilitară și instalațiile interioare se vor studia în detaliu la fazele ulterioare de proiectare, în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului. Se va avea în vedere etapizarea procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerentei dezvoltării.

- **Spații libere și plantate** Conform prevederilor documentațiilor de urbanism PUG, RGU- Anexa nr. 6 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 (cu modificările și completările ulterioare). **6.1.2.** -Pentru construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi

prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Colectarea deșeurilor se va face de către serviciul de salubritate local, în urma încheierii unui contract de servicii, cu respectarea prevederilor O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

5. Capacități de transport admise: Se va asigura accesul autospecialelor / mijloacelor de stingere a incendiilor și pentru colectarea deșeurilor menajere.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- avize organisme teritoriale: protecția mediului (Agenția pentru Protecția Mediului Olt), securitatea la incendiu + amplasare în parcelă (Inspectoratul pentru Situații de Urgență Matei Basarab al județului Olt), Sănătatea populației (Direcția de Sănătate Publică Olt), Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt (Plan de situație și de încadrare în zonă), aviz Biroul Rutier din cadrul Poliției municipiului Slatina; Aviz Consiliul Județean Olt, Aviz TRANSELECTRICA, Aviz C.F.R.

- avize privind utilitățile urbane: alimentarea cu apă și canalizare (SC Compania de Apă Olt SA), alimentare cu energie electrică (Distribuție Energie Oltenia SA), gaze naturale (SC DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L.), aviz D.A.S.I.P., aviz DGPI, aviz Orange Romania Communications, Salubritate (S.C SALUBRIS S.A/ S.C MA3R COLECT S.R.L.);

Propunerile de PUZ se vor face în baza unor studii de fundamentare :-studiu privind organizarea circulațiilor și asigurarea acceselor; studiu privind rețelele tehnico-edilitare; studiu geotehnic; suport topografic actualizat cu zona studiată, vizat OCPI; Soluțiile propuse prin studiile de specialitate vor fi verificate tehnic conform prevederilor legale.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se va completa cu Regulament de cromatică și finisaje exterioare, inclusiv pentru împrejmuiri, Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca în cazul celor impuse pentru construcții;. Regulament de plantare care să detalieze speciile de plante corespunzătoare spațiilor verzi/plantate, compoziția acestora și sistemele de întreținere ale acestora.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se face cu respectarea Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010. Conform art.37, informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare. Investitorul privat inițiator al PUZ afisează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ – conform art.37,a),pct.5).

Informarea și consultarea publicului se desfășoară conform calendarului propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului, cu respectarea prevederilor legale.

Costurile privind realizarea obiectivelor propuse vor fi susținute în integralitatea lor de către investitor, în sarcina autorității publice locale nu există costuri pentru realizarea acestei investiții.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 131/ 11.03.2025, emis de Primaria Mun. Slatina.

Achitat taxa de 148 lei, conform Chitanței nr. 0406890010 din data de 04.06.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

**Arhitect Sef ,
Costin-Mircea BREZOI**



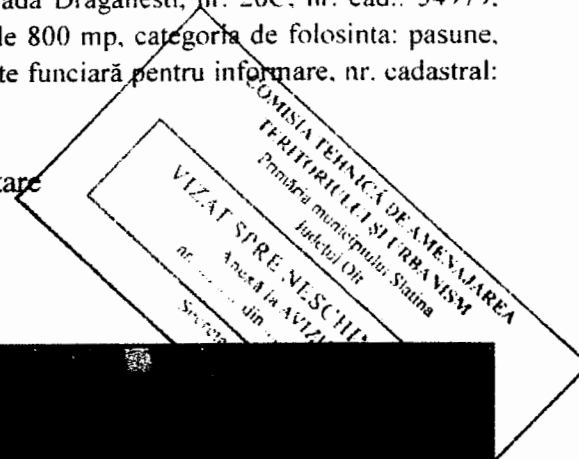
Anexa la AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10 / 19.06.2025

Pentru:

„CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E”.

generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, strada Draganesti, nr. 26C, nr. cad.: 54979, situat în intravilanul municipiului Slatina jud.Olt, în suprafața de 800 mp, categoria de folosință: pasune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L, conform extras de carte funciară pentru informare, nr. cadastral: 54979, carte funciară nr.: 54979 și C.U. nr.: 131/ 11.03.2025.

ZONA DE STUDIU – delimitare



Registrul Auto
Român - Slatina



44°24'55"N 24°23'33"E



Primăria municipiului Slatina

ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism

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

tel. 0249/439377; 0249/439233; fax. 0249/439336

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

Nr. 77444/21.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de S.C TRIO ELECTRIC S.R.L prin reprezentant domnul Nicolae Petrisor Caudiu, având sediul în municipiul Slatina, B-dul A.I.Cuza, nr. 15, bl. V1, Sc.A, Et.4, ap. 13, înregistrată cu nr. 69779/ 01.07.2026 în cadrul Primăriei municipiului Slatina,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8.....din 21.07.2026

Planul urbanistic zonal pentru "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, Strada Drăgănești, nr. 26C, în suprafață de 800 mp, categoria de folosință: pășune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L, conform extras de carte funciară pentru informare, nr. cadastral: 54979, carte funciară nr.: 54979, teren liber de construcții și fără sarcini intabulate; Proiectant general: S.C ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE S.R.L., Specialist cu drept de semnătură RUR:, master urb. Angela Cristina BUȘCĂ.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **800.00 mp**, situat în partea de est a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Draganesti. Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord -est- str. Draganesti;
- sud-est - nr.cad. 55919;
- sud - vest- nr. cad. 52925;
- nord - vest - nr. cad. 52925.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla in zona cu functiuni mixte "M"; Subzona mixta situata inafara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab constituit M2; U.T.R. M2b -Funciuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc). POT max =50% si CUT maxim = 2. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:- SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI CONSTRUIBILE CU FUNCTIUNI MIXTE DE TIPUL M2b ESTE DE 2000 mp SI FRONT LA STRADA DE MINIM 24 m.** Operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul u.t.r. din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele: modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei; modul de relationare cu vecinatatile; interventiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc); zonificarea functionala interna, tipul de locuire (individuala, colectiva) ; modul de asigurare a coerentei si calitatii imaginii urbane; ponderea, localizarea si conformarea spatiala a vegetatiei. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament, precum si pentru noile insertii, se va respecta o retragere de minim 10.00 metri. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Retragera fata de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri; Retragera fata de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri; unde H=inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte. Cladirile se vor

alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adancime de maxim 20.00 metri de la aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

CIRCULATII SI ACCESE:- o parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri; In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul Regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- cu conditia ca inaltimea maxima admisibila in planul fatadei sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente(1) Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; (2) Cladirile cu inaltimi mai mari de P+8 niveluri aflate in locatiile indicate in Plansa de Reglementari care face parte din prezentul RLU, se vor putea autoriza doar in baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie si prezenta spatiala in peisajul urban al Slatinei; (3) Daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:- se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor. Arhitectura cladirilor va fi una contemporana si va tine cont de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii si va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi ;Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime.

IMPREJMUIRI Se recomandă utilizarea catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20metri; Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

- Subunitati functionale propuse: **SERVICII/COMERT/ RECONVERSII ZONA INDUSTRIALA pentru construire hala depozitare si spatiu birouri**

- **REGIM DE CONSTRUIRE:** preponderant cuplat

- **FUNCTIUNI PREDOMINANTE:** SERVICII/COMERT

- **POT** maxim = 50 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 2.00 mp ADC /mp teren

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-suprafata minimă a parcelei construibile cu functiuni mixte de tipul M2b este de 800 mp si front la strada de minim 17 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-distanța față de aliniament - minim 3.00m

-retragerea față de axul drumului str. Drăganesti este de 25.50 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-retragerea față de limita de sud-vest (limita posterioară) - 5.00m

-retragerea față de limita de sud-est - 3.00m

-retragerea față de limita de nord-vest - 2.00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

- accesul în incintă se va face pe o cale de circulație cu lățime de 6.00m amplasată pe domeniul public, prin intermediul unui teren aparținând domeniului public al municipiului Slatina, situat între limita proprietății beneficiarului și carosabilul străzii, cu acordul Consiliului Local al municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu prin adresa nr.10989 din 25.10.2023, reconfirmată prin adresa nr. 16129 din 17.02.2026. Conform acestui acord, accesul auto și pietonal va fi realizat pe cheltuielile beneficiarului, prin amenajarea unei alei pavate care va face legătura între strada Drăgănești și limita proprietății analizate, fără afectarea circulației auto și pietonale existente. Soluția de acces propusă asigură conectarea funcțională a amplasamentului la rețeaua stradală existentă, permițând accesul auto pentru utilizatorii investiției, precum și accesul pietonal. Întreținerea aleii de acces va fi realizată pe toată durata utilizării acesteia de către beneficiar, conform condițiilor stabilite prin acordul emis de autoritatea publică locală.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

-se vor amenaja 3 locuri de parcare în interiorul parcelei

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $H_{max} = P + 2E$

- înălțimea maximă coama: 12,00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau în dreptul ferestrelor.

-Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; 5

-Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelei.
- Spre caile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafațe vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

INDICATORI URBANISTICI:

POT maxim = 50 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 2.00 mp ADC /mp teren

- Regim de înălțime: P+2E , Hmax = 12.00m

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și urbanism din data de 14.07.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

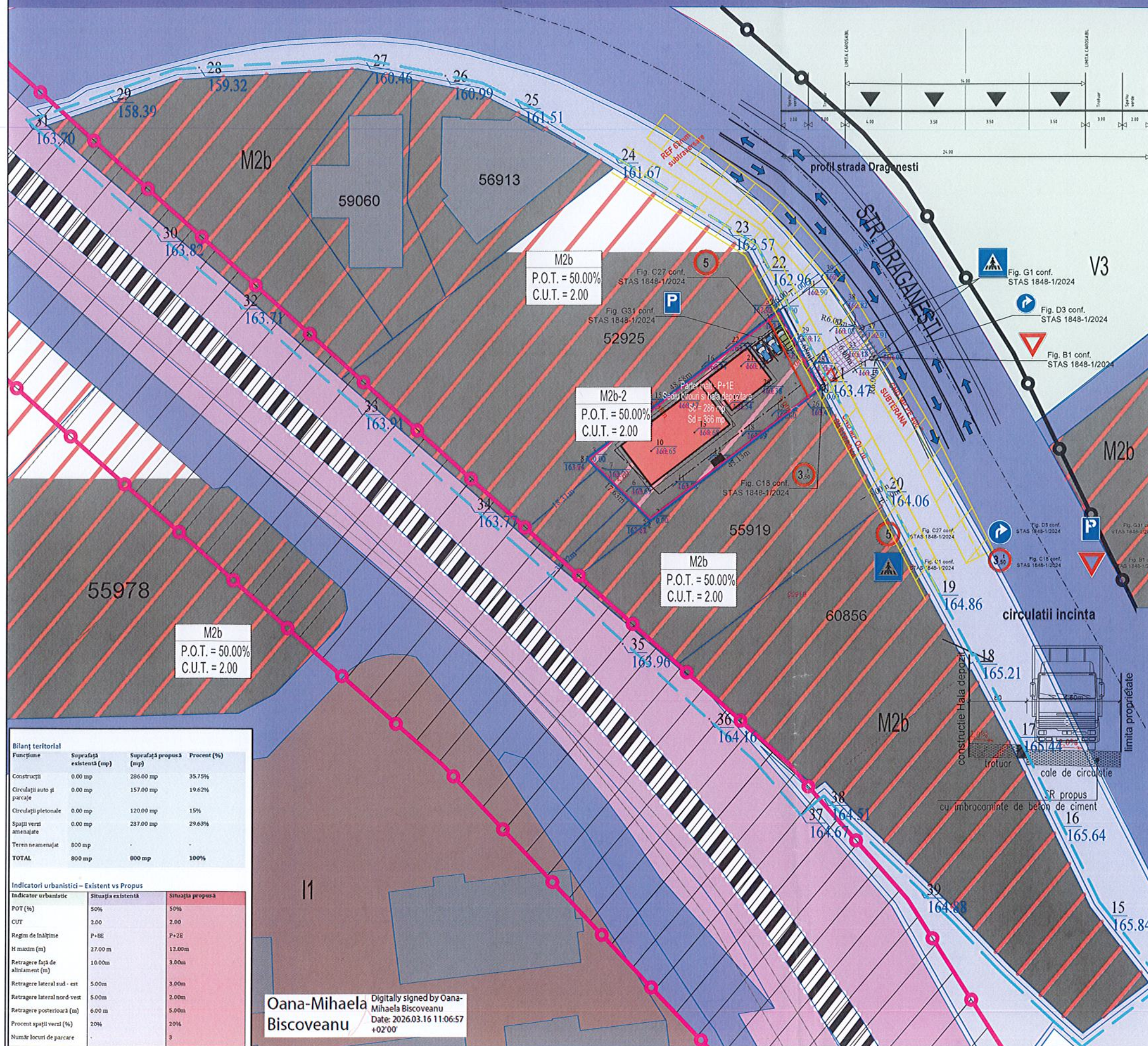
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 131/ 11.03.2025, prelungit de la data de 11.03.2026 până la data de 10.03.2027.

**Arhitect-șef,
Costin-Mircea BREZOI**



PUZ - CONSTRUIRE- HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E

Str. Draganesti, nr. 26C, mun. Slatina, jud. Olt
BENEFICIAR: SC TRIO ELECTRIC SRL



LEGENDĂ

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
- Teren proprietate privată; S=800.00mp
- Limite parcele
- Limite zona de siguranta a infrastructurii feroviare
- Limita zona de protectie infrastructura feroviara necesita aviz CFR
- Circulație carosabilă - strada Draganesti
- Zona CFR - categoria de folosinta 'cai ferate' - teren cu destinatie speciala
- Domeniu public- cale de acces
- Subzona V3 - Spatii plantate pentru protectia cursurilor de apa
- Subzona M2b - subzona mixta in afara zonei protejate servicii comer/reconversii zone industriale
- Subzona M2b-2 - subzona mixta in afara zonei protejate servicii comer/reconversii zone industriale
- Subzona I1 - subzona unitati industriale cu productie activa
- Cladiri existente pe parcelele invecinate
- Cladiri propuse in interiorul parcelei studiate
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Edificabil maxim propus (472 mp)
- Aliniere propusa
- Rețea - gaze existente in zona
- Zona de protectie - rețea gaze (culoar 6 m, 3 m fata de ax)
- Platforma gunoi
- Imprejmuire teren - tip G1
- Imprejmuire teren - tip G2

Bilanț teritorial	Suprafață existentă (mp)	Suprafață propusă (mp)	Procent (%)
Construcții	0.00 mp	286.00 mp	35.75%
Circulații auto și parcaje	0.00 mp	157.00 mp	19.62%
Circulații pietonale	0.00 mp	120.00 mp	15%
Spații verzi amenajate	0.00 mp	237.00 mp	29.63%
Teren neamenajat	800 mp	-	-
TOTAL	800 mp	800 mp	100%

Indicatori urbanistici - Existent vs Propus	Situația existentă	Situația propusă
POT (%)	50%	50%
CUT	2.00	2.00
Regim de înălțime	P+8E	P+2E
H maxim (m)	27.00 m	12.00 m
Retragere față de aliniament (m)	10.00 m	3.00 m
Retragere lateral sud - est	5.00 m	3.00 m
Retragere lateral nord-vest	5.00 m	2.00 m
Retragere posterioară (m)	6.00 m	5.00 m
Procent spații verzi (%)	20%	20%
Număr locuri de parcare	-	3

Oana-Mihaela Biscoveanu
Digitally signed by Oana-Mihaela Biscoveanu
Date: 2026.03.16 11:06:57 +02'00'

Verificator tehnic atestat	VERIFICATOR/EXPERT/NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.	CUI 39831471		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:500
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2023
Beneficiari:	SC TRIO ELECTRIC SRL		Proiect nr.
	Bld. A.I. Cuza, nr 15, Bl. V1, Sc. A, Ap. 13, Et. 4, Mun. Slatina, Jud. Olt		126/ 2024
Titlu proiect:	PUZ - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E		Faza:
14	Strada Draganesti, nr. 26C Mun. Slatina, Jud. Olt		P.U.Z.
Titlu plansa:	REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Plansa nr.
165.93			U 02

**Primăria Municipiului Slatina****DIRECȚIA ARHITECT ȘEF****Serviciul Urbanism**

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

tel. 0249/439377; 0249/439233; fax. 0249/439336

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

AVIZ TEHNIC al
COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr.21 din data de 14.07.2026

Ca urmare a analizării din punct de vedere tehnic și urbanistic a documentației:

- Documentație tip Plan Urbanistic Zonal înregistrată la Primăria municipiului Slatina cu nr.69779/01.07.2026 privind investiția „**Construire hală depozitare parter și sediu birouri P+1E**”, în municipiul Slatina, **strada Drăgănești, nr.26C**, număr cadastral 54979, județul Olt,

Inițiator: S.C.TRIO ELECTRIC S.R.L. prin reprezentant **Nicolae Petrișor Claudiu**

Elaborator: S.C.ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE – arh. Angela Bușcă.

În conformitate cu prevederile *Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, membrii prezenți în cadrul ședinței din data de 14.07.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism constituită conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Slatina nr.89/28.02.2022, nr.41/27.02.2025 și a rezultatului votului exprimat:

- voturi „**pentru**” : 12
- voturi „**împotrivă**”: 0
- **abțineri**: 0

PROPUNE:

Emiterea *avizului favorabil* pentru investiția „**Construire hală depozitare parter și sediu birouri P+1**”, în municipiul Slatina, **strada Drăgănești, nr.26C**, număr cadastral 54979, județul Olt, pe baza documentației prezentate și analizate de membrii Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

PREȘEDINTE COMISIE,
Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

Secretar comisie,
Arhitect Șef al municipiului Slatina
Costin Mircea BREZOI



Primăria municipiului Slatina

ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism

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. 69094 / 30.06.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă 1 - Etapa pregătitoare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru: "CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT, în baza C.U.nr. 131/ 11.03.2025, initiator S.C TRIO ELECTRIC S.R.L prin reprezentant dl. Nicolae Petrisor Claudiu.

Conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL al municipiului Slatina nr. 89/2022 referitor la aprobarea *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Slatina*, a fost informat și consultat publicul cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ și RLU aferent pentru Etapa pregătitoare, fază a proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, vizând investiția :**"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT, INITIATOR: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L, proiectant : S.C ANGELA BUSCA ARHITECTURE S.R.L (c.arh.urb.cu drept de semnătură RUR, Angela BUȘCĂ), astfel:**

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ

Inițiatorul și Primăria Municipiului Slatina au adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia, înainte de transmiterea documentației pe circuitul de avizare, prin:

- Publicarea anunțului privind intenția de elaborare P.U.Z și R.L.U aferent pe pagina de internet a instituției: www.primariaslatina.ro, Monitorul Oficial Local- Alte documente- Anunțuri, pentru investiția: **"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E", cu amplasament în STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT,** în baza C.U.nr. 131/ 11.03.2025, initiator S.C TRIO ELECTRIC S.R.L prin reprezentant dl. Nicolae Petrisor Claudiu., anunț nr. 47620 din data de 12.05.2025, ce cuprinde prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare P.U.Z, piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z (numele și datele de contact ale structurii de specialitate din cadrul Direcției Arhitect Șef sau persoanei desemnate de către Arhitectul Șef, responsabilă cu informarea și consultarea publicului către care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri);

- Afișarea în data de 12.05.2025 la sediul Primăriei municipiului Slatina, în spațiul special amenajat din strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1, avizier, a anunțului de intenție și a planșei de Reglementări urbanistice;
- Publicarea anunțului privind începerea procedurii de informare și consultare a populației cu privire la elaborarea P.U.Z într-o publicație de tiraj local: Eveniment de Olt, din data de 12.05.2025;
- Afișarea anunțului de intenție pe panouri amplasate pe parcela care a generat P.U.Z, în data de 12.05.2025;
- Depunerea obiecțiilor, observațiilor, propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare ale publicului în perioada 12.05.2025 – 21.05.2025. (NOTĂ: Pe perioada de informare și consultare a publicului aferentă etapei pregătitoare pentru investiția: : **“CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E ”, cu amplasament in STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT, INITIATOR: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L**, în baza C.U.nr. 131/ 11.03.2025, **nu au fost înregistrate opinii, sugestii, contestații ale publicului**).

Încheierea procedurii de informare și consultare a publicului- etapa I- implicarea publicului în etapa pregătitoare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru terenul situat în intravilanul municipiului Slatina, **identificat cu nr. Cad.: 54979**, în vederea realizării investiției: **“CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E ”, cu amplasament in STR. Draganesti, NR. 26C, MUN.SLATINA, JUD. OLT, INITIATOR: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L** și afișarea anunțului pe site-ul Primăriei municipiului Slatina.

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 12.05.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E ”, cu amplasament in STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT

Argumentare: În baza C.U. nr. 131 / 11.03.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L prin reprezentant: dl. Nicolae Petrisor Claudiu.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal **pentru** „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER SI SEDIU BIROURI P+1E ”, **cu amplasament in STR. Draganesti, NR. 26C, NR.CAD.: 54979, MUN.SLATINA, JUD. OLT** în perioada: 12.05.2025 – 21.05.2025.

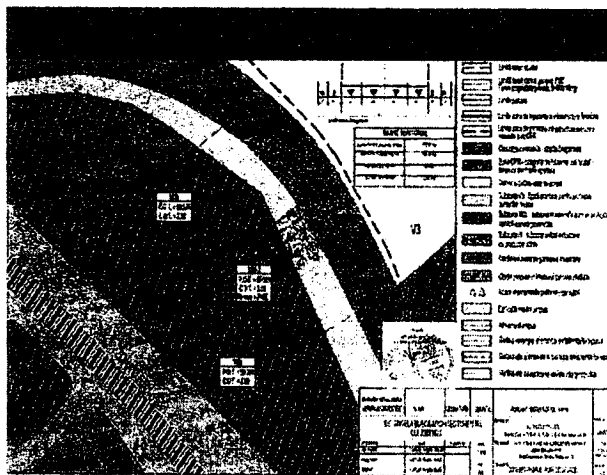
Personă responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau în sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

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

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat în termen de 15 zile de la finalizarea procedurii de informare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 12.05.2025- 21.05.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 13.10.2025- 27.10.2025.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparentă decizională.



Etapa 2 - Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. + R.L.U. aferent

- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentelor aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise și desenate pe pagina de internet a instituției: www.priamariaslatina.ro, Monitorul Oficial Local- Alte documente- Anunțuri, pentru investiția: **„CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E” cu amplasament în STR. Drăgănești, NR.26C, NR.CAD. 54979, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT**, generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, strada Drăgănești, NR. 26C, în suprafața de 800 mp, categoria de folosință: pășune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L, conform extras de carte funciară pentru informare, nr. cadastral: 54979, carte funciară nr.: 54979, imobil liber de construcții și fără sarcini intabulate, în baza C.U. nr. 131 / 11.03.2025, prelungit din data de 11.03.2026 până la data de 10.03.2027 și Avizului de oportunitate nr. 10/ 19.06.2025, Inițiator: **S.C TRIO ELECTRIC S.R.L**, anunț nr. 60077 din data de 08.06.2026, ce cuprinde propunerile de elaborare P.U.Z, memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z (numele și datele de contact ale structurii de specialitate din cadrul Direcției Arhitect Șef sau persoanei desemnate de către Arhitectul Șef, responsabilă cu informarea și consultarea publicului către care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri);
- Afișarea în data de 08.06.2026 la sediul Primăriei municipiului Slatina în spațiul special amenajat din strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1, avizier, a propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent, a planșei de Reglementări urbanistice;
- Publicarea anunțului privind începerea procedurii de informare și consultare a populației cu privire la propunerile preliminare de aprobare P.U.Z și R.L.U într-o publicație de tiraj local Eveniment de Olt, în data de 08.06.2026, pentru toată perioada de informare: 08.06.2026-22.06.2026.
- Afișarea propunerilor PUZ și RLU pe panouri amplasate pe parcela care a generat P.U.Z, în data de 08.06.2026;
- Conform procedurii, investitorul a fost înștiințat despre demersurile legale privind consultarea și informarea publicului asupra propunerilor PUZ, despre obligațiile acestuia raportat la această etapă de informare, fiind transmis inclusiv modelul de panou necesar a fi afișat pe toată perioada de informare (08.06.2026-22.06.2026), prin adresa nr. 59455/ 05.06.2026.
- Vecinătățile au fost transmise de către investitor prin adresa nr 58547/03.06.2026.
- Au fost notificați conform procedurii proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele planului și transmite observații / obiecții pentru perioada de informare : **08.06.2026-22.06.2026, după cum urmează:**
 - adresa cu nr. 59447/ 05.06.2026 către Direcția de Administrare Patrimoniu, -direct afectat pe latura de Nord Est, Sud-Vest și Nord-Vest. S- a înregistrat adresa nr. 61942/11.06.2026 privind acordul D.A.P cu privire la stabilirea edificabilelor în cadrul cărora pot fi amplasate construcțiile, integrarea și armonizarea propunerii cu construcțiile, organizarea circulației carosabile și pietonale, etc..
 - adresa cu nr. 59450/ 05.06.2026 către Iagăru Daniel și Iagăru Adina Bianca, proprietari ai imobilului identificat cu nr. cad.: 55919, direct afectat pe latura de Sud Est. S-a înregistrat confirmare de primire a adresei în data de 11.06.2026. Nu s-au făcut sugestii, propuneri scrise din partea proprietarilor nominalizați anterior.

- Încheierea procedurii de informare și consultare a publicului-propunerii preliminare- **Etapa 2 - Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. + R.L.U. aferent,** pentru terenul situat în intravilanul municipiului Slatina, Strada Dragănești, nr. 26C, în vederea realizării investiției” **CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E” cu amplasament în STR. Dragănești, NR.26C, NR.CAD. 54979, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT,** generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, strada Dragănești, NR. 26C, în suprafața de 800 mp, categoria de folosință: pășune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.,”și afișarea anunțului pe site-ul Primăriei municipiului Slatina.
- Anunțul - cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și R.L.U aferent a avut următorul conținut:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 08.06.2026

CONSULTAREA ASUPRA PROPUȘIILOR PLAN URBANISTIC ZONAL:

CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E” cu amplasament în STR. Dragănești, NR.26C, NR.CAD. 54979, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT, generat de imobilul situat în județul Olt, municipiul Slatina, strada Dragănești, NR. 26C, în suprafața de 800 mp, categoria de folosință: pășune, proprietatea S.C TRIO ELECTRIC S.R.L. conform extras de carte funciară pentru informare, nr. cadastral: 54979, carte funciară nr.: 54979, imobil liber de construcții și fără sarcini intabulare,

Argumentare: În baza C.U nr. 131 / 11.03.2025, preluată din data de 11.03.2026 până la data de 10.03.2027 și Avizului de oportunitate nr. 10/ 19.06.2025, se inițiază P.U.Z.

Inițiator: S.C TRIO ELECTRIC S.R.L.

Elaborator: S.C ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal privind investiția:

CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI SEDIU BIROURI P+1E” cu amplasament în STR. Dragănești, NR.26C, NR.CAD. 54979, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT.

În perioada: 08.06.2026- 22.06.2026.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0244/39377; 0249/407003. Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet și la sediul instituției în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului. Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ.

Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI



Sef Serviciu,
Adrian Ciprian BIRIN



Întocmit,
Mihaela Șușală

