

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA**

**Data anunțului: 12.02.2024**

**INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI  
EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER”, STR. ARTILERIEI, NR. 10A  
SLATINA, JUD. OLT.**

Argumentare: In baza C.U.nr. 388/ 11.09.2023- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberaare a Avizului de oportunitate.

## **Initiator: GORAN OVIDIU**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMIȚĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal:

**”CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER”, STR. ARTILERIEI, NR. 10A, SLATINA, JUD. OLT, pentru imobilul identificat cu nr. cad.:54393, strada Artilleriei, nr. 10A, Slatina, jud. OLT.**

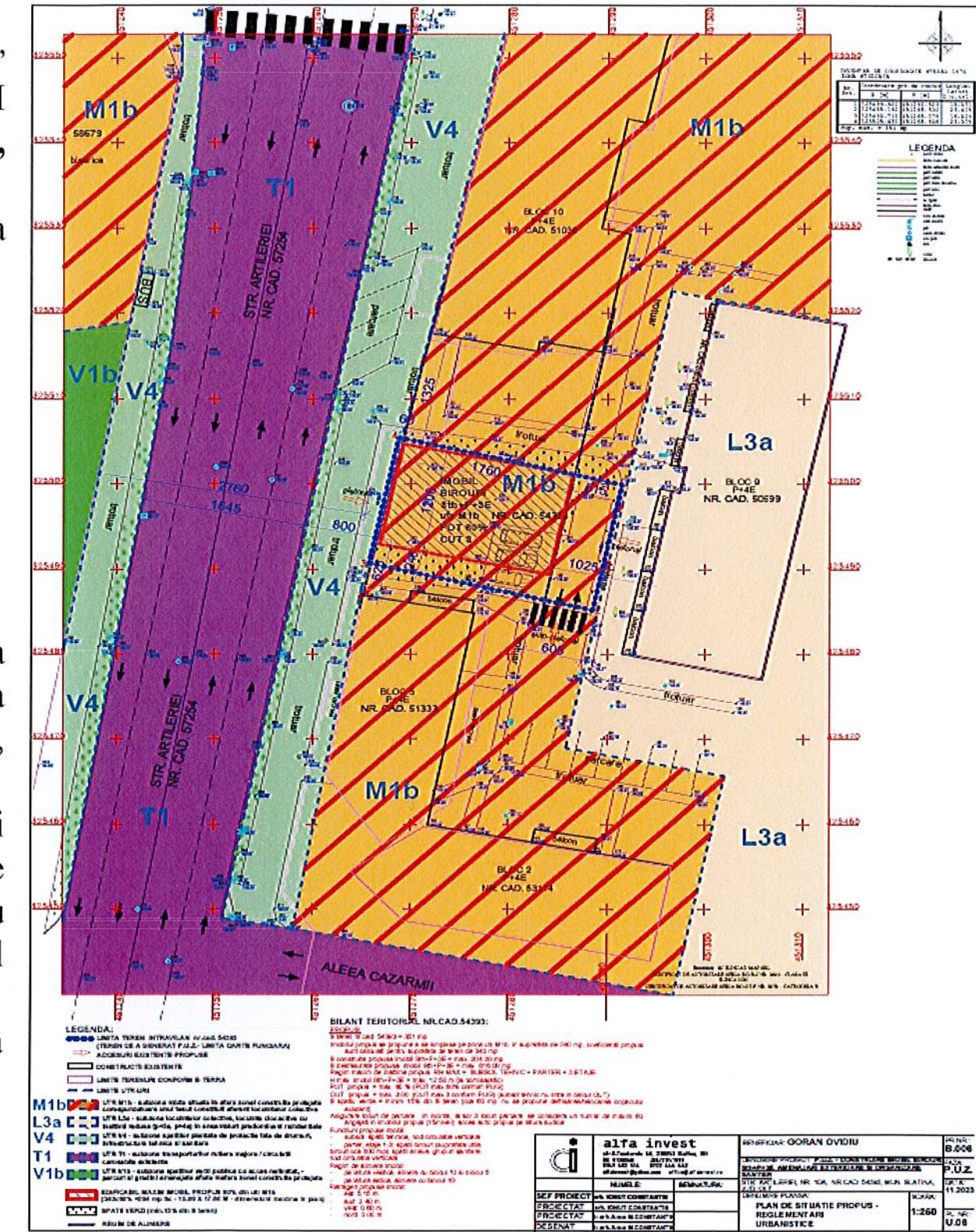
În perioada: 12.02.2024 – 21.02.2024.

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** Șușală Mihaela Cristina. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

**Observațiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ și eliberării Avizului de oportunitate. Răspunsul la observațiile transmise se va face conform prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în vigoare la nivelul municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr. 89/2022.

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 12.02.2024- 21.02.2024.
  - Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 10.06.2024 – 24.06.2024.
  - Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparentă decizională.



partial (majoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT mx = 60%, CUT max = 3. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: servicii profesionale, servicii sociale si comunitare; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; lacasuri de cult; spatii de cultura, expozitii, ateliere artisti; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurant, baruri, cofetarie, cafenele, etc; sport si recreere in spatii acoperite; paraje la sol si multietajate; spatii libere pietonale acoperite; spatii plantate-scuaruri; locuinte collective - partial (minoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 11 mp) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: conform legilor si normelor in vigoare, respectand indicatiile continute in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **Capitolul I – DATE GENERALE**

#### **I.01 – Obiectul proiectului**

Denumirea proiectului: **P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER**  
Beneficiar: **GORAN OVIDIU**  
Amplasament: **STR. ARTILERIEI, NR.10A,  
NR.CAD. 54393, MUN.SLATINA, JUD.OLT**  
Proiectant general: **S.C. ALFA INVEST S.R.L.**  
Numar proiect: **B.006**  
Data intocmirii: **NOIEMBRIE 2023**  
Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

#### **I.02. – Regim juridic**

Terenul intravilan in suprafata de 351 mp (nr.cad.54393), situat in municipiul Slatina, este in proprietatea domnului Goran Ovidiu, si face parte din patrimoniu de afectatiune al „Ovidiu Goran – Cabinet de avocat”

#### **I.03. – Regim economic**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii; zona A de impozitare. Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.54393 in suprafata de 351 mp, apartine:

- partial (majoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT mx = 60%, CUT max = 3. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: servicii profesionale, servicii sociale si comunitare; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; lacasuri de cult; spatii de cultura, expozitii, ateliere artisti; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurant, baruri, cofetarie, cafenele, etc; sport si recreere in spatii acoperite; paraje la sol si multietajate; spatii libere pietonale acoperite; spatii plantate-scuaruri; locuinte collective - partial (minoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 11 mp) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: conform legilor si normelor in vigoare, respectand indicatiile continute in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament

#### **I.03. – Regim tehnic**

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.54393 in suprafata de 351 mp, apartine:

- partial (majoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT mx = 60%, CUT max = 3. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: conform legilor si normelor in vigoare, respectand indicatiile continute in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament



- partial (minoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 11 mp) UTR - V4, spatiu liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industrial si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35.

Se propune utilizarea terenului pentru executarea lucrarilor de CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER.

## Capitolul II – SITUATIA EXISTENTA

### **II.01. - Incadrare in localitate si zona:**

- teren intravilan in zona estica a municipiului Slatina (gara Slatina), jud. Olt, in vecinatatea intersecției strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Artillerie – str.Cireasov.

### **II.02 - Descrierea terenului:**

NR.CAD.54393

- suprafata totala teren 351.00 mp
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- Teren liber de constructii
- Terenul nu prezinta imprejmuire
- Pe teren se regaseste 1 copac (spre limita de proprietate sud).
- Accesele sunt asigurate pe latura sudica si estica.
- Vecinatati:
  - nord: trotuar pietonal, aferent blocului 10, regim P+4E, cca 14,5 m inaltime
  - est: trotuar pietonal, aferent blocului 9, regim P+4E, cca 14,5 m inaltime
  - sud: trotuar pietonal, aferent blocului 5, regim P+4E, cca 14,5 m inaltime
  - vest: cale de acces pietonală - trotuar adjacente str.Artilleriei

Coordonatele amplasamentului proiectului, in sistem de proiecție națională Stereo 1970:

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

NR.CAD.54393 SLATINA, JUD.OLT

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325499.922	451291.523	15.031
2	325485.192	451288.530	23.415
3	325490.711	451265.775	15.029
4	325505.431	451268.806	23.375
Sup. mas. = 351 mp			

Coordonate in format WGS 84 ale amplasamentului (conform Atlas Explorer):

- Longitudine estica  $24^{\circ}23'11''$
- Latitudine nordica  $44^{\circ}25'39''$

### **II.03. - Bilant teritorial existent:**

NR.CAD.54393

S teren nr.cad. 54393 = 351 mp

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

Teren liber de constructii

Terenul nu prezinta imprejmuire

Pe teren se regaseste 1 copac (spre limita de proprietate sud). Accesele sunt asigurate pe latura sudica si estica.

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.54393 in suprafata de 351 mp, apartine:

- partial (majoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT mx = 60%, CUT max = 3
  - partial (minoritar, din masuratori rezultand o suprafata de cca 11 mp) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industrial si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35
- Accesele sunt asigurate pe latura sudica si nordica.

### **Capitolul III – PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **III.01. – Descrierea functionala**

Din surse proprii ale beneficiarului, prin proiect se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime maxim Sth+P+3E cu urmatoarele functiuni:

- subsol: spatii tehnice (centrala termica, grup de pompare, etc), nod circulatie verticala
- parter, etaje 1-3: spatii birouri (suprafata utila birouri cca 600 mp), spatii anexe (depozitari, arhiva), grupuri sanitare, nod circulatie verticala
  - dupa caz, se prevede cabina de acces/chepeng pe terasa imobilului din casa de scara

Imobilul vor fi dotat cu scara si lift pentru circulatie verticala.

Diferenta de cotă intre 2 nivele supraterane va fi de max. 3,10 m, corespunzând o scară intre cele două nivele cu 18-20 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat.

Suprafetele, caracteristicile si coeficientii urbanistici propusi se regasesc la bilantul territorial propus

De asemenea, se vor propune amenajare exteroara a incintei care vor consta in: amenajare spatii verzi, amenajari alei pietonale si auto, parcaj auto.

#### **III.02. – Solutii contractive si de finisaj imobil propus**

- sistem constructiv: infrastructura : fundatii/radier din beton armat conform solutiilor stabilite prin studiul geotehnic; suprastructura: sistem cadre cu stâlpi, diafragme, grinzi si placi din beton armat;
- inchideri exteroare: realizate din pereți de inchidere de 25-30 cm grosime de caramida termoeficienta/bca termoizolati cu grosimea de min. 10 cm spre exterior cu polistiren expandat/vata minerala, respectiv vata minerala in zona grinzelor din beton, terase termoizolate cu vata minerala rigida min. 15 cm grosime; tâmplaria exteroară din profile din pvc/al 5 camere in system perete cortina, cu geam termoizolant;
- compartimentari interioare: pereți din zidarie de cărămidă 25 / 12,5 cm grosime, sau unde este cazul pereți executati din gipscarton cu grosimea min. 10 cm, cu strat termo-fono izolant din vata minerală;
- finisaje interioare subsol tehnici: pardoseli: şapă beton; pereți: beton aparent; tavanul subsolului se va termoizola cu polistiren expandat/ vata minerala grosime min. 10 cm;

- finisaje interioare nivele supraterane: pardoseli și plintă perimetrală la pereți  $h=10$  cm: gresie ceramică antiderapantă (grupuri sanitare, holuri, scara), parchet laminat/ mocheta pvc în zonele de birouri; pereți birouri: vopsea lavabilă; faianță max.  $h=2,10$  m la grupuri sanitare; balustradă scara din oțel/inox; tavane birouri gipscarton / plafon casetat fonoabsorbant;
- finisaje exterioare: fațadele vor fi finisate cu tencuiulă structurată decorativă / tencuieli drăguțite cu zugrăveli lavabile peste termosistem, culori pastelate, opțional placări din panel compozit din aluminiu; acic metalic terase; balustradă oțel sau parapet zidărie la balcoane (după caz);
- acoperișul și învelitoarea: acoperișul va fi tip terasa/sarpanta și va conține toate accesoriile și straturile pentru a asigura izolarea termică și impermeabilitatea - sifoane pentru colectarea apelor pluviale.

#### **III.03. – Instalații și echipare edilitara**

- instalații sanitare: alimentarea cu apă potabilă se va face prin branșament la rețeaua de apă din zona; canalizarea apelor menajere se face către rețeaua de canalizare din zona; apa caldă de consum este preparată de centrala termică individuală pe gaz natural situată în subsolul tehnic; apele pluviale sunt colectate la nivelul teraselor/sarpantelor și conduse prin tubulaturi racordate către sistemul de canalizare pluvială din zona
- instalații electrice: va fi prevăzut bransament 380V; va fi prevazut panou de siguranță amplasat pe fiecare nivel al imobilului propus; vor fi prevăzute instalații de iluminat și prize
- instalații de curenți slabii: se prevede prize tv, internet și telefon în fiecare spațiu interior; se vor prevede rețea internă de calculatoare, server, instalatie antiefractie și de supraveghere video;
- instalații termice cu centrală: încălzirea este asigurată de o centrală termică pe gaz natural (cu tiraj forțat, în condensare), prin intermediul radiatoarelor situate în fiecare încăpere (excluzând spații depozitări, spații tehnice), conducte din polietilenă; centrala termică este amplasată în subsolul tehnic, cu coș de evacuare direct către exterior (curte de lumina); se va prevede senzor de gaz și gură de ventilație permanentă;
- instalații gaze: se va prevede bransament gaz natural pentru centrală termică; va fi prevăzut senzor de gaz și gură de ventilație permanentă;

Se prevăd contorizări individuale pentru fiecare nivel al imobilului propus pentru apă, energie electrică.

#### **III.04. – Amenajari exterioare**

- construcția propusa vor fi înconjurata perimetral de un trotuar de protecție cu lățimea de min. 100 cm cu pante minime către exterior;
- realizarea amenajărilor exterioare construcției (alei auto și pietonale), branșamentele la utilități, spații verzi; locurile de parcare se va calcula în funcție de Anexa 4 din PUG Slatina, parcaje ce se vor asigura în incinta proprietății (la sol);
- se vor executa branșamente subterane pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, televiziune / telefonie / internet;
- pentru accesul utilizatorilor/ evacuații, se vor prevede accese pietonale dinspre latura estică (acces pietonal), vestică (acces pietonal), respectiv sudică (acces auto și pietonal).
- colectarea deseurilor se va face de către serviciul de salubritate local, în urma încheierii unui contract de servicii sau către spațiul indicat de primarie. După caz, platformele pubelei de

deseuri menajere va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

#### Capitolul IV – INDICATORI PROPUSSI

##### **IV.01. - Bilant teritorial propus:**

NR.CAD.54393:

S teren nr.cad. 54393 = 351 mp  
POT existent = 0 %

CUT existent = 0

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan in suprafata totala de 351 mp, cu nr.cad.54393, apartine:

- partial (majoritar, din masuratori rezultand o suprafata de 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max = 60%, CUT max = 3

- partial (minoritar, din masuratori rezultand o suprafata de 11 mp) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industrial si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35

Imobilul propus se propune a se amplasa pe zona UTR M1b, in suprafata de 340 mp; coeficientii propusi sunt calculati pentru suprafata de teren de 340 mp; nu se propun constructii pe terenul de 11 mp ce apartine UTR V4.

S construita propusa imobil Sth+P+3E = max. 204.00 mp

S desfasurata propusa imobil Sth+P+3E = max. 816.00 mp

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = SUBSOL TEHNIC + PARTER + 3 ETAJE

H max imobil Sth+P+3E = max. 12.50 m (la cornisa/atic)

POT propus = max. 60 % (POT max.60% conform PUG)

CUT propus = max. 3.00 (CUT max.3 conform PUG) (subsoul tehnic nu intra in calcul CUT)

S spatiu verde = minim 15% din S teren (cca 60 mp; nu se propune defrisarea/relocarea copacului existent)

Asigurare locuri de parcare : in incinta, la sol 3 locuri parcare (5.00X2.40 m dimensiuni loc parcare autoturism), cu loc de intoarcere asigurat; se considera un numar de maxim 60 angajati in imobilul propus (15 persoane/nivel; conform Anexa 4 din PUG Slatina, - constructii administrative; 1 loc de parcare la 10-30 angajati, plus un spor de 20% pentru invitati); acces auto propus pe latura sudica;

Functiuni propuse imobil:

- subsol: spatii tehnice, nod circulatie verticala
- parter, etaje 1-3: spatii birouri (suprafata utila birouri cca 600 mp), spatii anexe, grupuri sanitare, nod circulatie verticala

Regim de aliniere imobil:

- pe latura vestica, aliniere cu latura vestica a blocului 10 si a blocului 5
- pe latura estica, aliniere cu latura estica a blocului 10

Retrageri propuse imobil:

- est: 5.15 m (distanța minim 10.25 m a imobilului propus fata de blocul 9)
- sud: 2.40 m (distanța minim 6.25 m a imobilului propus fata de blocul 5; jumata din inaltime imobil propus)
- vest: 0.60 m

- nord: 0.00 m (distanta minim 13.25 m a imobilului propus fata de blocul 10)

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

Propunerile PUZ constau in (rezumat):

- Mentinerea destinatiei terenului ce face obiectul PUZ in:
  - o UTR - M1b (suprafata de 340 mp), zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max = 60%, CUT max = 3, unde se va amplasa imobilul propus descris mai jos
  - o UTR - V4 (suprafata de 11 mp), nu se vor face propunerile de amplasare constructiei; se va amenaja alea pietonala de acces pe latura vestica spre imobilul propus
- POT maxim propus = 60% (fara modificarile a POT maxim conform PUG)
- CUT maxim propus = 3.00 (fara modificarile a CUT maxim conform PUG)
- Regim maxim de inaltime propus = Sth+ P+3E
- Inaltime maxima imobil propus = 12.50 m (la atic / cornisa)
- Regim de aliniere imobil: pe latura vestica, aliniere cu latura vestica a blocului 10 si a blocului 5; pe latura estica, aliniere cu latura estica a blocului 10
- Retrageri propuse imobil fata de limita de proprietate: est: 5.15 m; sud: 2.40 m; vest: 0.60 m; nord: 0.00 m

## Capitolul V – PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA

### V.01. – Modul de integrare a investitiei / operatiuni propuse in zona:

Necesitatea intocmirii documentatiei “CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER” pe terenul cu nr.cad.54393, situat in intravilanul municipiului Slatina, a fost generata de urmatoarele:

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si in special cu caracter de servicii (birouri) in zona
- investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare,
- dezvoltarea zonei, completarea necesarului de birouri din zona, ce se vor regasi in imobilul propus ce se vor realiza cu materiale durabile si moderne, si asigurand un grad ridicat de confort

### V.02. – Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UTR

Dorinta Consiliului Local Slatina si a populatiei, este pentru dezvoltarea municipiului, atragerea de investitii generatoare de impozite si taxe, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona (atat pe perioada implementarii/construirii, cat si in perioada functionarii). Aceasta se poate face prin realizarea de noi investitii private, cum este cazul de fata, care sa aduca un plus valoare zonei. Amplasamentul este unul privilegiat: in vecinatatea bulevardului A.I.Cuza, a parcului Tineretului si a garii municipiului Slatina. Prin urmare, exista premisele unei dezvoltari durabile a zonei.

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie. Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari

importante de populatie in zona. Nu sunt preconizate modificarile cuantificabile statistic in starea de sanatate a populatiei, urmare a realizarii obiectivului propus. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei. In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

### **Capitolul VI – CATEGORII DE COSTURI**

#### **VI.01. - Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:**

Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:

- se vor executa bransamente subterane prin racodare-extindere la utilitatile stradale existente - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii
- construirea imobilului propus cu regim de înălțime maxim Sth+P+3E
- organizarea de santier
- amenajarea terenului liber, si a trotuarului adjacente amplasamentului
- asigurarea spatiilor verzi in proportie de minim 15% din suprafata terenului
- asigurarea locurilor de parcare conform Anexei 4 din PUG Slatina
- plata taxelor aferente pentru construirea obiectivului propus, la receptia lucrarilor, precum si a impozitelor aferente dupa intabulare

#### **VI.02 - Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica locala:**

- intretinerea sailor de acces publice (pietonale si auto) adjacente amplasamentului studiat.

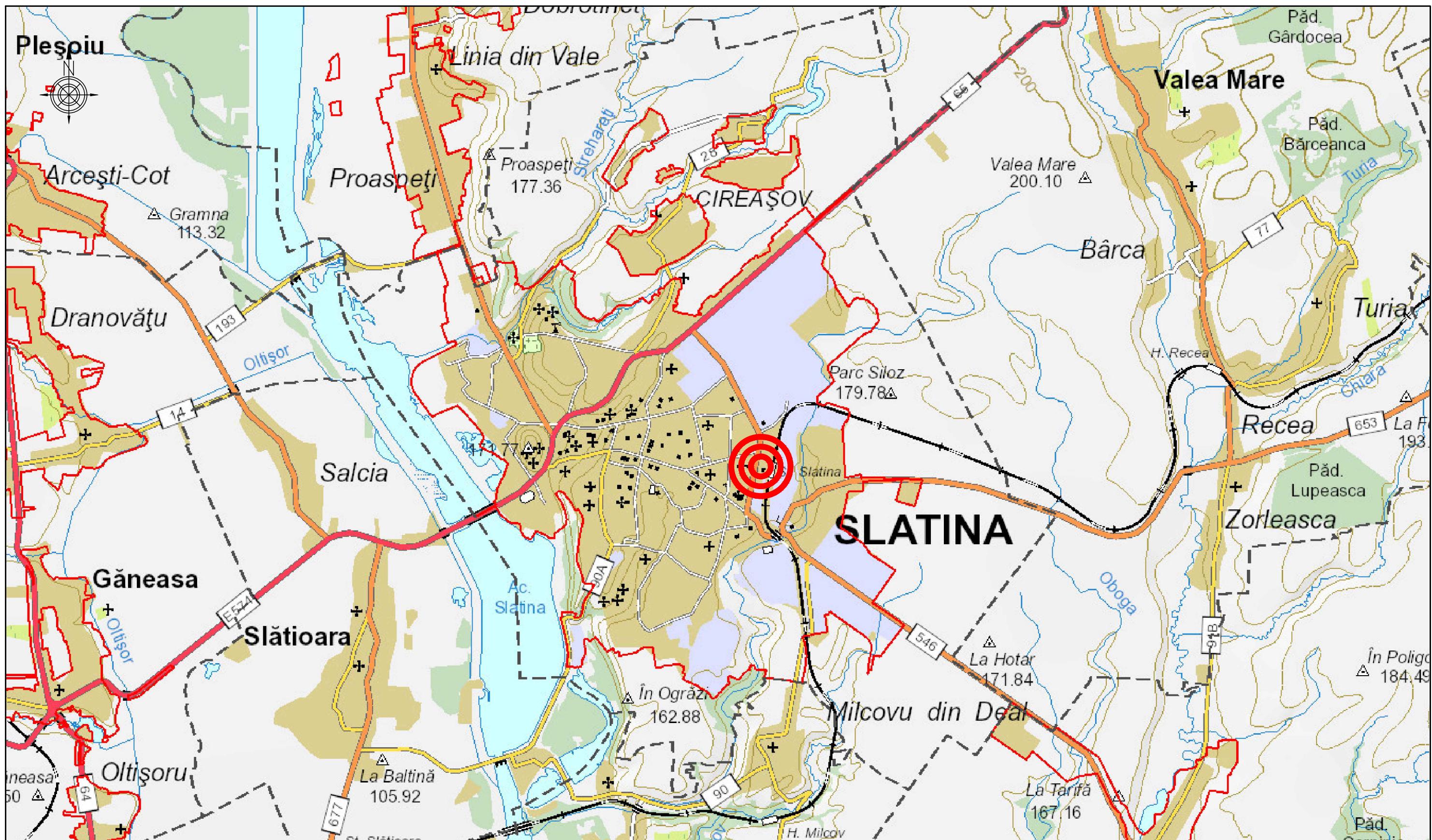
### **Capitolul VII – CONCLUZII**

Solutia pe care o propune prezentul proiect de urbanism pentru CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER cu amplasament pe terenul cu nr.cad. 54393, situat in intravilanul municipiului Slatina, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de birouri din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se vor realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort.

Intocmit:  
arh.,urb., Ionut Constantin





LOCALIZARE TEREN  
NR.CAD.54393 SLATINA  
CE A GENERAT P.U.Z.



**alfa invest**  
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt  
RO 9728068 J28/217/1997  
0349 402 514 0722 444 442  
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

SEF PROIECT	dr.arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	dr.arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN

BENEFICIAR: GORAN OVIDIU

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE  
SANTIER

STR. ARTILERIEI, NR. 10A, NR.CAD. 54393, MUN. SLATINA,  
JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA:  
**INCADRARE IN  
TERITORIU**

PR.NR.:  
**B.006**

FAZA:  
**P.U.Z.**

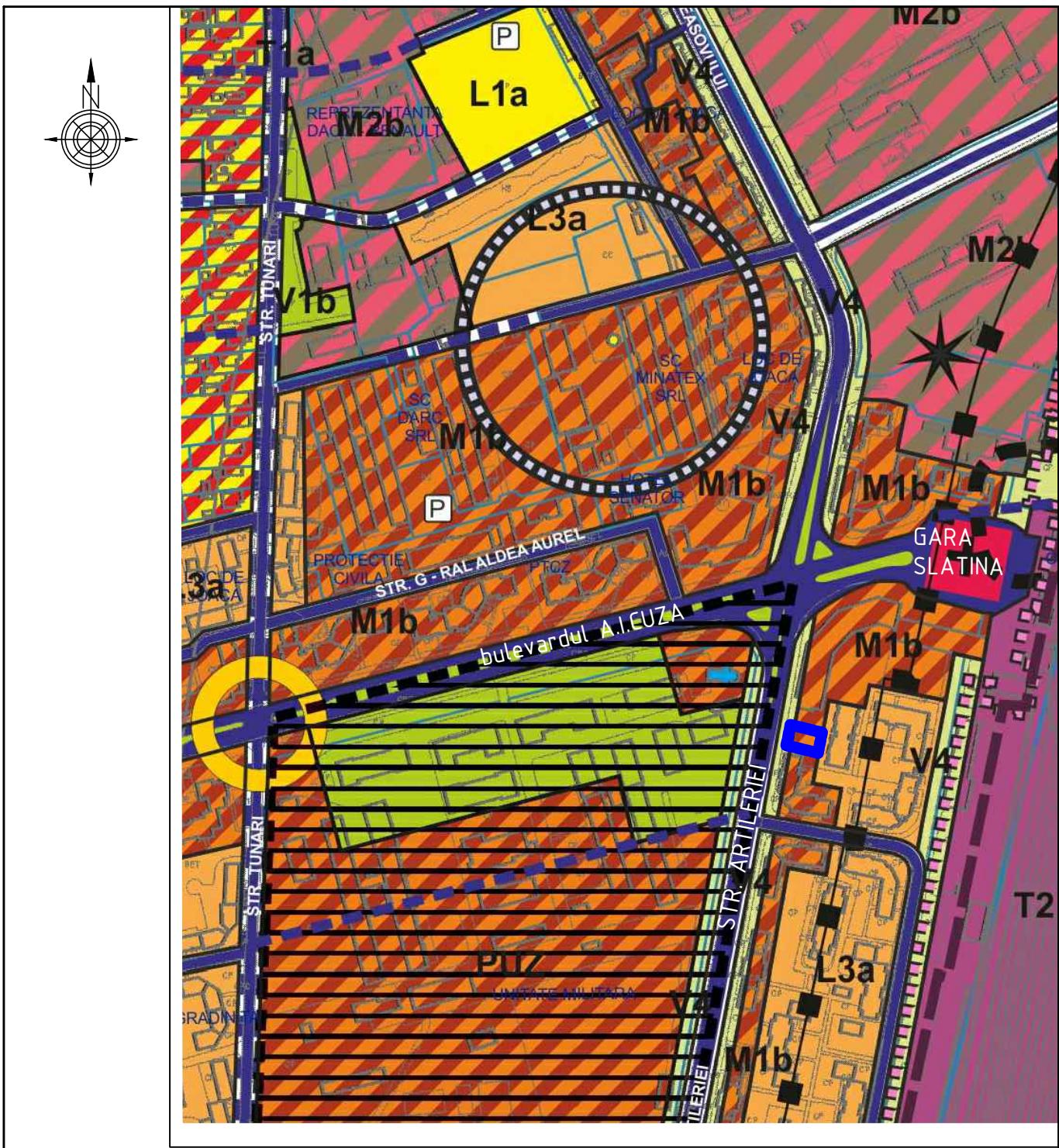
DATA:  
**11.2023**

PL. NR.:  
**U.01**



### TEREN NR.CAD.54393 SLATINA CE A GENERAT P.U.Z.

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	BENEFICIAR: <b>GORAN OVIDIU</b>	PR.NR.: <b>B.006</b>
		DENUMIRE PROIECT: <b>P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER</b>	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	NUMELE: arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	DATA: <b>11.2023</b>
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN		
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	DENUMIRE PLANSA: <b>INCADRARE IN ZONA (LIMITE CADASTRE E-TERRA)</b>	SCARA: <b>1:5000</b>
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN		PL. NR.: <b>U.02</b>

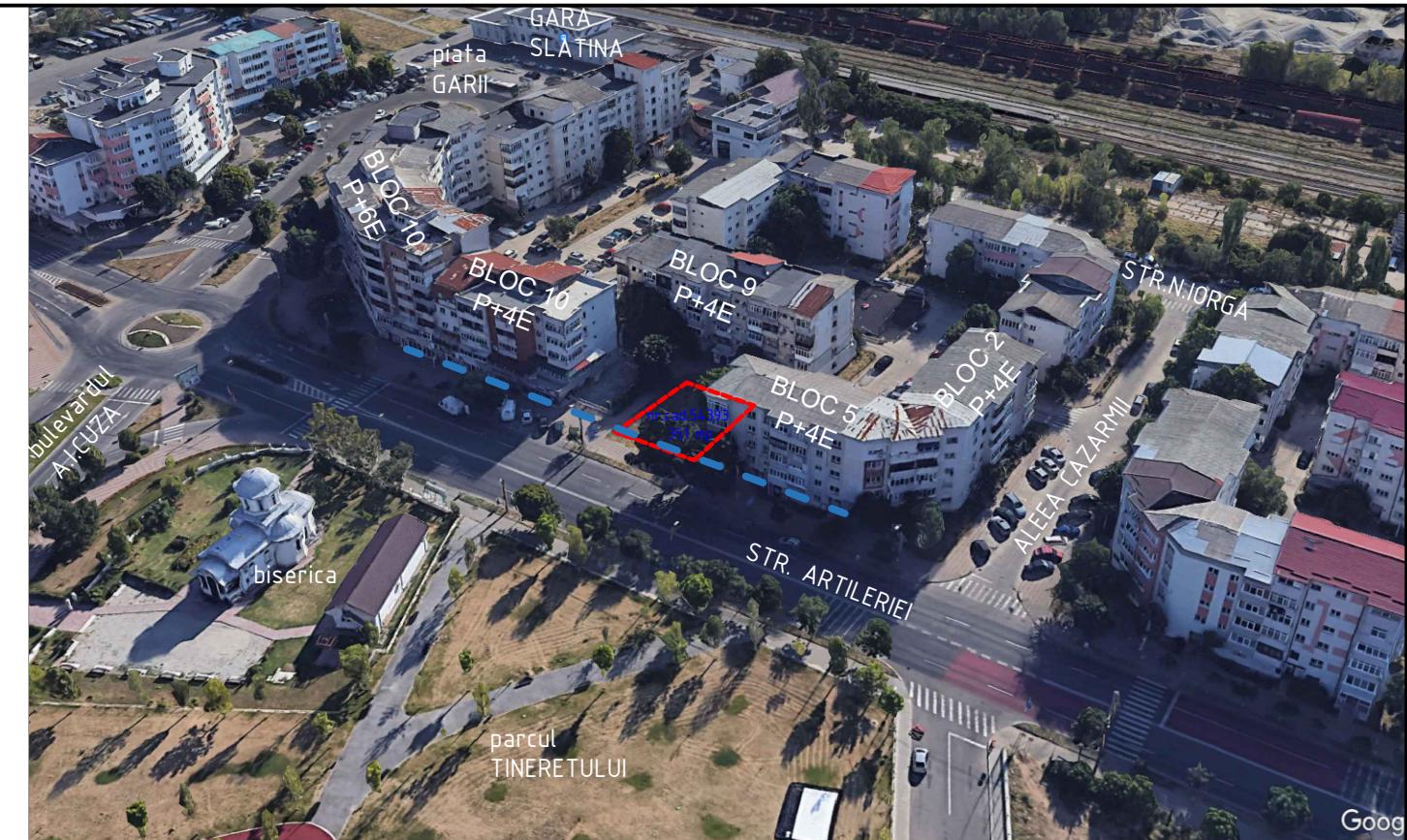
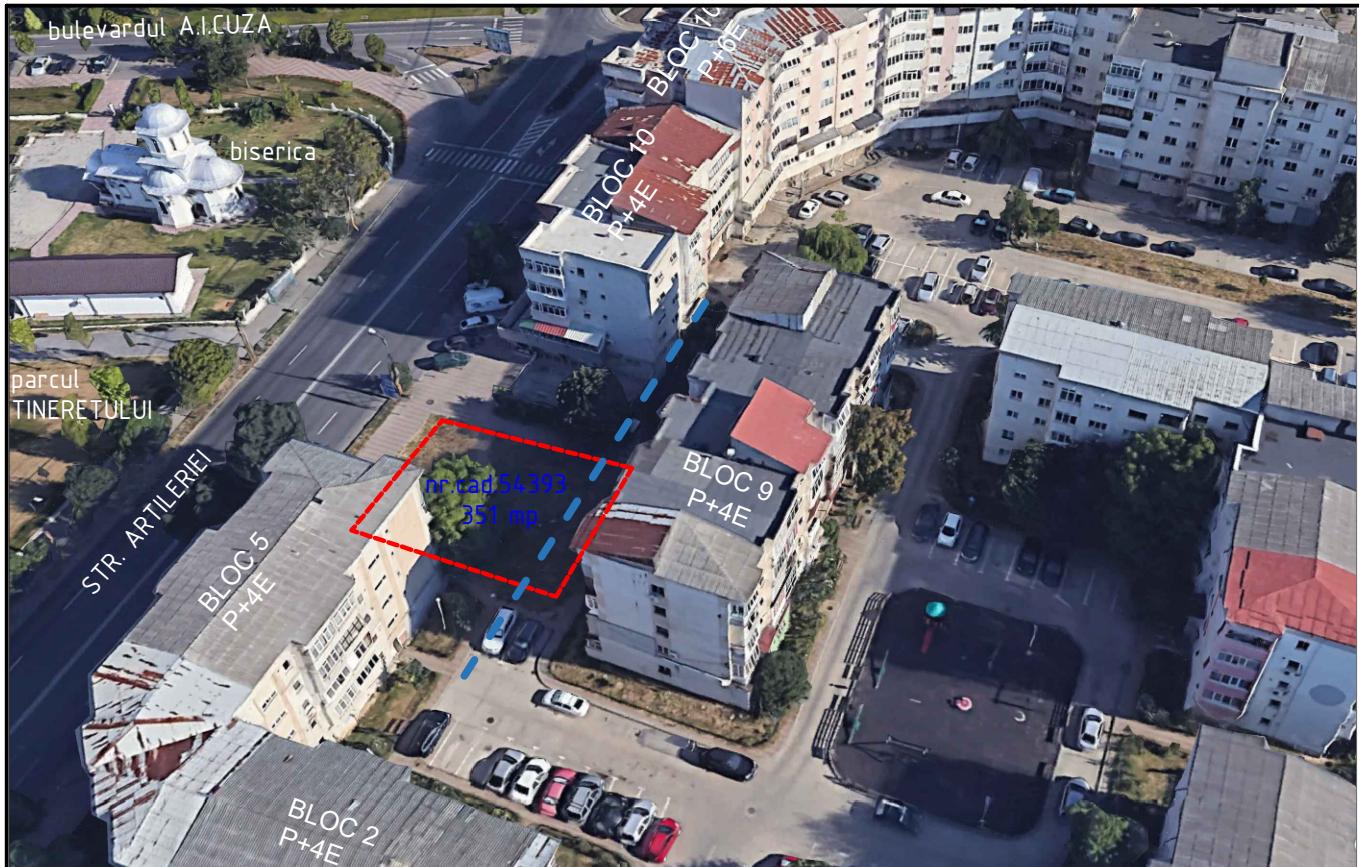


### TEREN NR.CAD.54393 SLATINA CE A GENERAT P.U.Z.

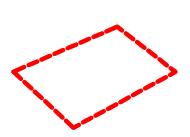
Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.54393 in suprafata de 351 mp, apartine:

- partial (majoritar) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max = 60%, CUT max = 3
- partial (minoritar) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	<b>BENEFICIAR: GORAN OVIDIU</b>	PR.NR.: <b>B.006</b>
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	NUMELE: arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	DATA: <b>11.2023</b>
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN		
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	DENUMIRE PLANSA: <b>INCADRARE IN P.U.G.</b>	SCARA: <b>1:500</b>
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN		PL. NR.: <b>U.03</b>

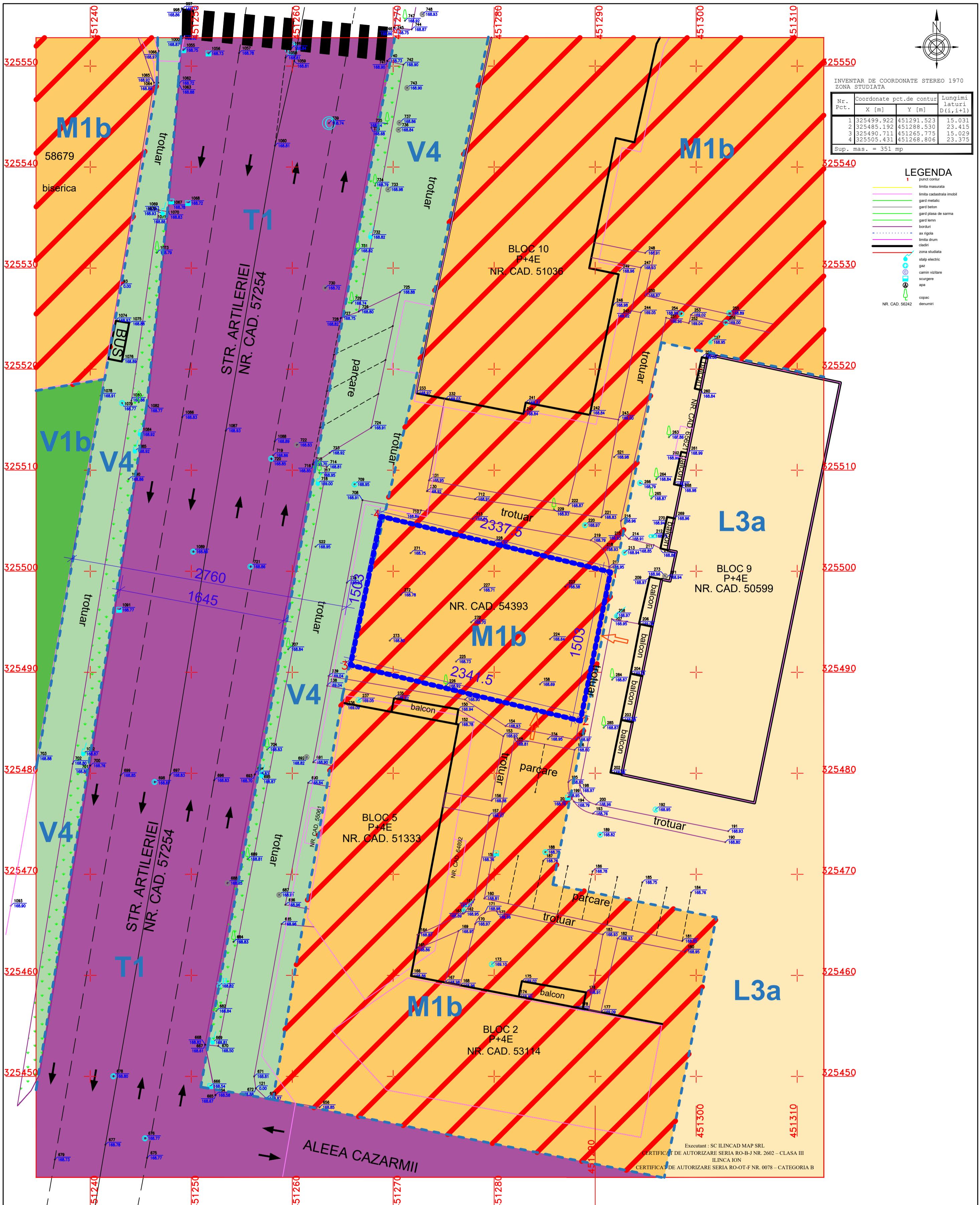


**TEREN NR.CAD.54393 SLATINA CE A GENERAT P.U.Z.**



**REGIM DE ALINIERE CU BLOCUL 10 SI BLOCUL 5**

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	BENEFICIAR: <b>GORAN OVIDIU</b>
	DENUMIRE PROIECT: <b>P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER</b>	PR.NR.: <b>B.006</b>
	STR. ARTILERIEI, NR. 10A, NR.CAD. 54393, MUN. SLATINA, JUD. OLT	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	dr.IONUT CONSTANTIN	DATA: <b>11.2023</b>
PROIECTAT	dr.IONUT CONSTANTIN	SCARA:
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	PL. NR.: <b>U.04</b>
<b>FOTOGRAFII AERIENE SITUATIE EXISTENTA</b>		



**LEGENDA:**

- LIMITA TEREN INTRAVILAN nr.cad. 54393  
(TEREN CE A GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)
- ACCESURI EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA TERENURI CONFORM E-TERRA
- LIMITE UTR-URI

- M1b** UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
- L3a** UTR L3a - subzona locuintelor colective, locuinte cloacento cu inaltime reduse (p+3e, p+4e) in ansambluri predominant rezidentiale
- V4** UTR V4 - subzona spatilor plantate de protectie fata de drumuri, infrastructura tehnica si sanitara
- T1** UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente
- V1b** UTR V1b - subzona spatilor verzi publice cu acces nelimitat, - parcuri si gradini amenajate aflate inafara zonei construite protejate

**BILANT TERRITORIAL NR.CAD.54393:**

**EXISTENT:**  
S teren nr.cad. 54393 = 351 mp  
POT existent = 0 %  
CUT existent = 0  
Teren liber de constructii  
Terenul nu prezinta imprejmuire  
Pe teren se regaseste 1 copac.  
Accesuri sunt asigurate pe latura sudica si estica.  
Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.54393 in suprafata de 351 mp, apartine:  
- partial (majoritar, 340 mp) UTR - M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max = 60%, CUT max = 3  
- partial (minoritar, 11 mp) UTR - V4, spatii liniare, coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara; POTmax=20%, CUTmax= 0.35



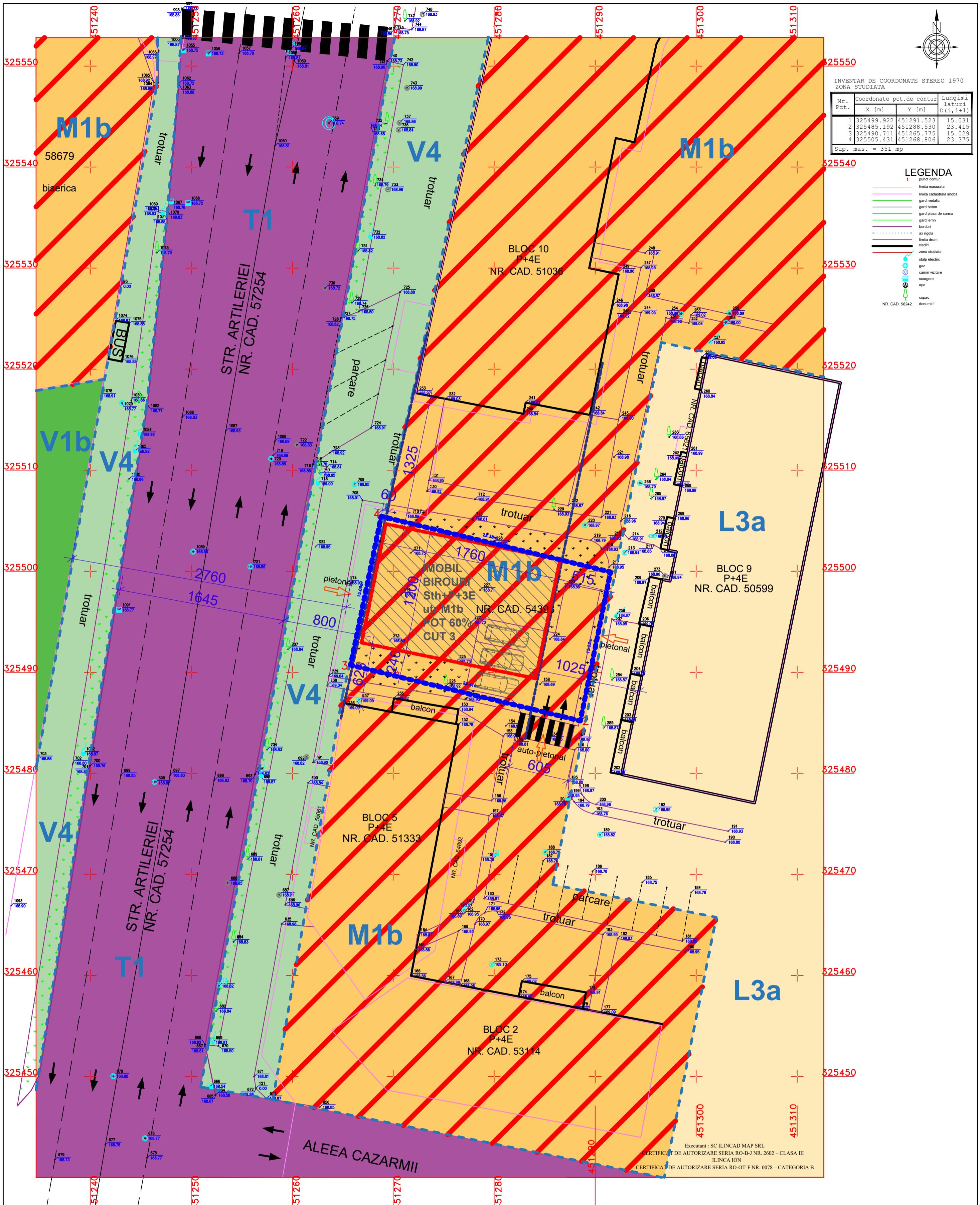
**alfa invest**  
str. Teodorou 6A, 230053 Slatina, Olt  
R0 9728068 J28/21/1997  
0349 402 514 0722 444 442  
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

**BENEFICIAR: GORAN OVIDIU**  
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROU  
Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE  
SANTIER  
STR. ARTILERIEI, NR. 10A, NR.CAD. 54393, MUN. SLATINA,  
JUD. OLT

PR.NR.:  
**B.006**  
FAZA:  
**P.U.Z.**  
DATA:  
**11.2023**

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	NUMELE:	SEMNATURA:
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN		
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN		
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN		

DENUMIRE PLANA:  
**PLAN DE SITUATIE EXISTENT - PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU**  
SCARA: **1:250**  
PL. NR.: **U.05**



**LEGENDA:**

- LIMITE TEREN INTRAVILAN nr.cad. 54393 (TEREN CE A GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)**
- ACCESURI EXISTENTE-PROPUSE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE**
- LIMITE TERENURI CONFORM E-TERRA**
- LIMITE UTR-URI**

**M1b** UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui teren constituit aferent locuintelor collective

**L3a** UTR L3a - subzona locuintelor colective, locuinte clocoiective cu inaltime reduse (p+3e, p+4e) in ansambluri predominant rezidentiale

**V4** UTR V4 - subzona spatilor plantate de protectie fata de drumuri, infrastructura tehnica si sanitara

**T1** UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente

**V1b** UTR V1b - subzona spatilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri si gradini amenajate aflate inafara zonei construite protejate

**EDIFICABIL MAXIM IMOBIL PROPUSE** 60% din utr M1b (340x60% = 204 mp Sc - 12.00 X 17.60 M - dimensiuni maxime in plan)

**SPATII VERZI** (min.15% din S teren)

**REGIM DE ALINIERE**

#### BILANT TERRITORIAL NR.CAD.54393:

**PROPUSE:**  
 S teren nr.cad. 54393 = 351 mp  
 Imobilul propus se propune sa se amplaseze pe zona utr M1b, in suprafata de 340 mp; coefficient propus sunt calculati pentru suprafata de teren de 340 mp  
 S construita propusa imobil Sth+P+3E = max. 204.00 mp  
 S desfasurata propusa imobil Sth+P+3E = max. 816.00 mp  
 Regim maxim de inaltime propus RH MAX = SUBSOL TEHNIC + PARTER + 3 ETAJE  
 H max. imobil Sth+P+3E = max. 12.50 m (la cornisa/atic)  
 POT propus = max. 60 % (POT max.60% conform PUG)  
 CUT propus = max. 3.00. (CUT max.3 conform PUG) (subsol tehnic nu intra in calcul CUT)  
 S spatiu verde = minima 15% din S teren (cca 60 mp, nu se propune definirea/relocarea copacului existent)

Asigurare locuri de parcare : in incinta, la sol 3 locuri parcare; se considera un numar de maxim 60 angajati in imobilul propus (15/nivel); acces auto propus pe latura sudica

Functiuni propuse imobil:

- subsol: spatii tehnice, nod circulatie verticala
- parter, etaje 1-3; spatii birouri (suprafata utila birouri cca 600 mp), spatii anexe, grupuri sanitare, nod circulatie verticala
- Regim de aliniere imobil:

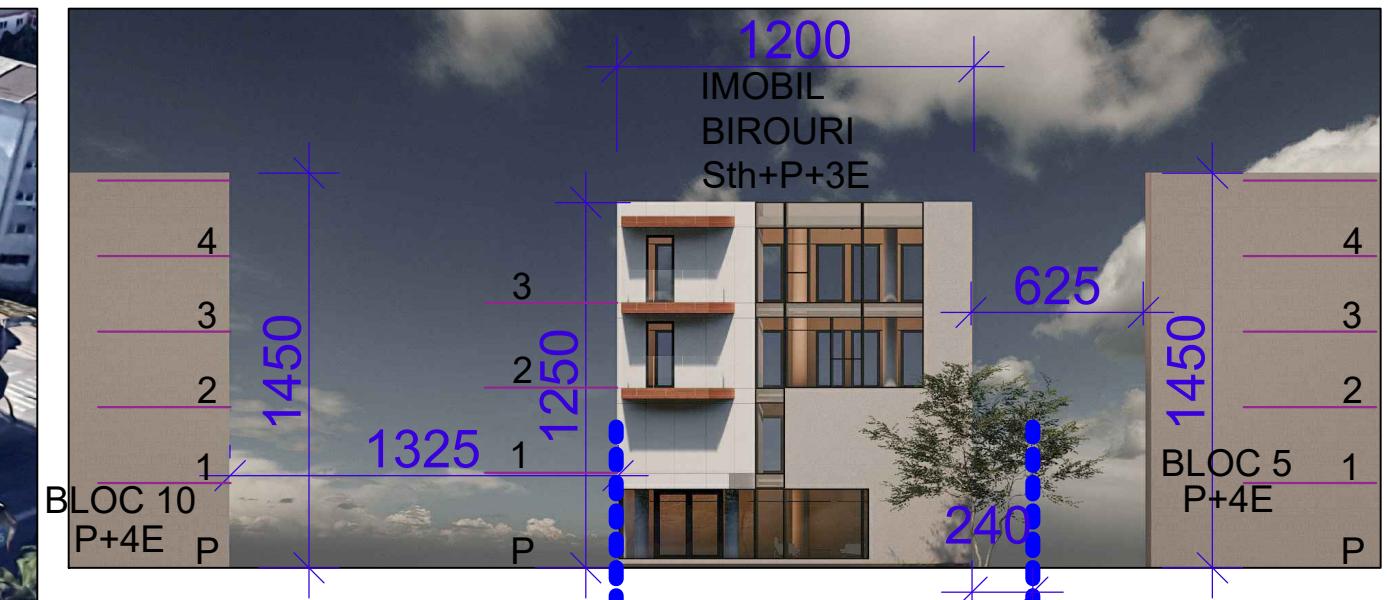
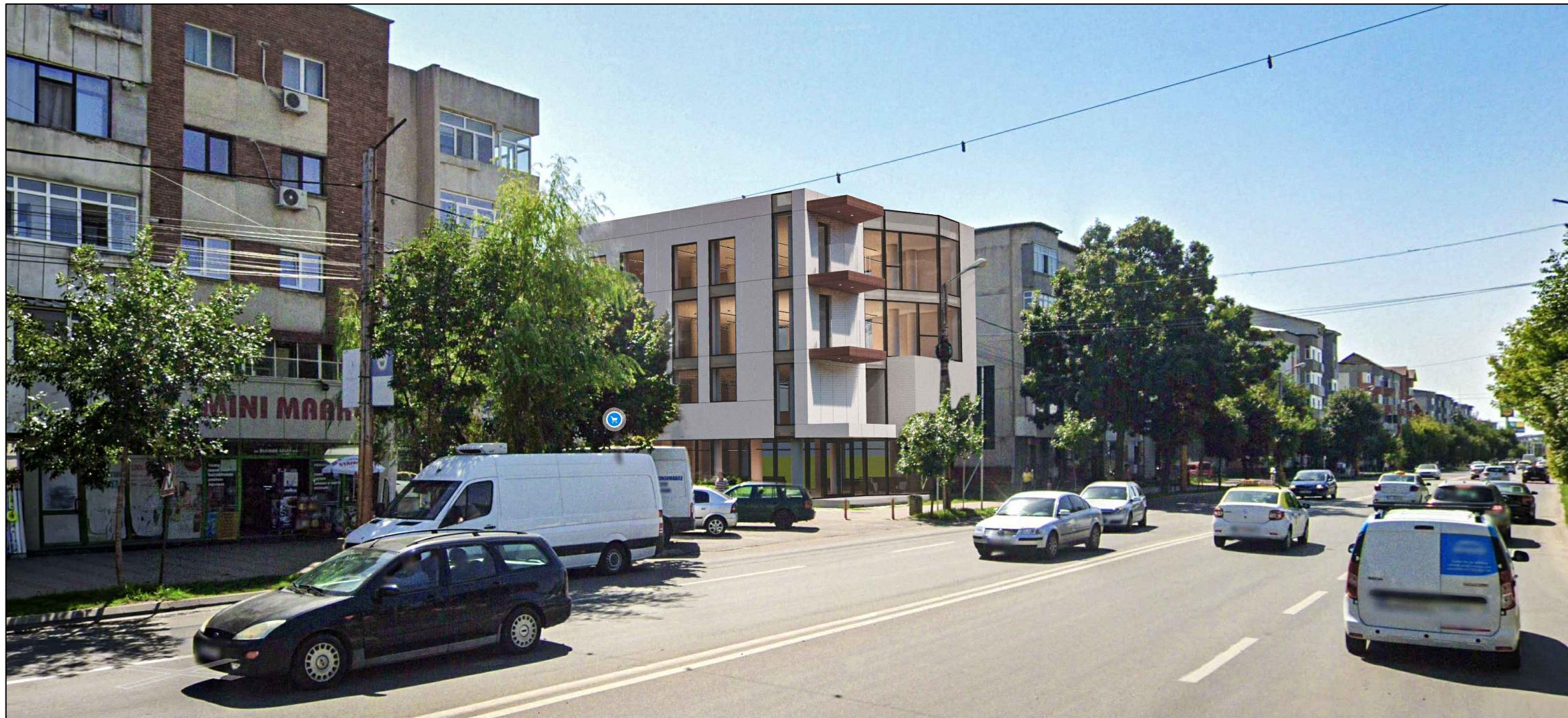
  - pe latura vestica, alinare cu blocul 10 si blocul 5
  - pe latura estica, alinare cu blocul 10

Retrageri propuse imobil:

- est: 5.15 m
- sud: 2.40 m
- vest: 0.60 m
- nord: 0.00 m

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodorou 6A, 230053 Slatina, Olt RO 978068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	<b>BENEFICIAR: GORAN OVIDIU</b>	PR.NR.: <b>B.006</b>
<b>DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER</b>			
FAZA: <b>P.U.Z.</b>			
DATA: <b>11.2023</b>			
SCARA: <b>1:250</b>			
PL. NR.: <b>U.06</b>			

**PLAN DE SITUATIE PROPUSE - REGLEMENTARI URBANISTICE**



	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	BENEFICIAR: <b>GORAN OVIDIU</b>	PR.NR.: <b>B.006</b>
	NUMELE:	SEMNATURA:	DENUMIRE PROIECT: <b>P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI Sth+P+3E, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE SANTIER</b>
SEF PROIECT	dr. arh. IONUT CONSTANTIN		STR. ARTILERIEI, NR. 10A, NR.CAD. 54393, MUN. SLATINA, JUD. OLT
PROIECTAT	dr. arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA:
PROIECTAT	dr. arh. Anca M. CONSTANTIN		<b>ILUSTRARE URBANISTICA</b>
DESENAT	dr. arh. Anca M. CONSTANTIN		SCARA: <b>U.07</b>