

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 16.07.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:

„CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI”, STRADA STREHAREȚI, NR. 158, generat de imobilul cu nr. Cad.: 50593.

Argumentare: În baza C.U. nr. 153 / 14.03.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C COMTECH CO S.R.L prin reprezentant: dl. Goanta Barbulescu Constantin.
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal: „CLADIRE RESTAURANT/CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI”, Strada Strehareti, nr. 158.

În perioada: 16.07.2025 – 25.07.2025.

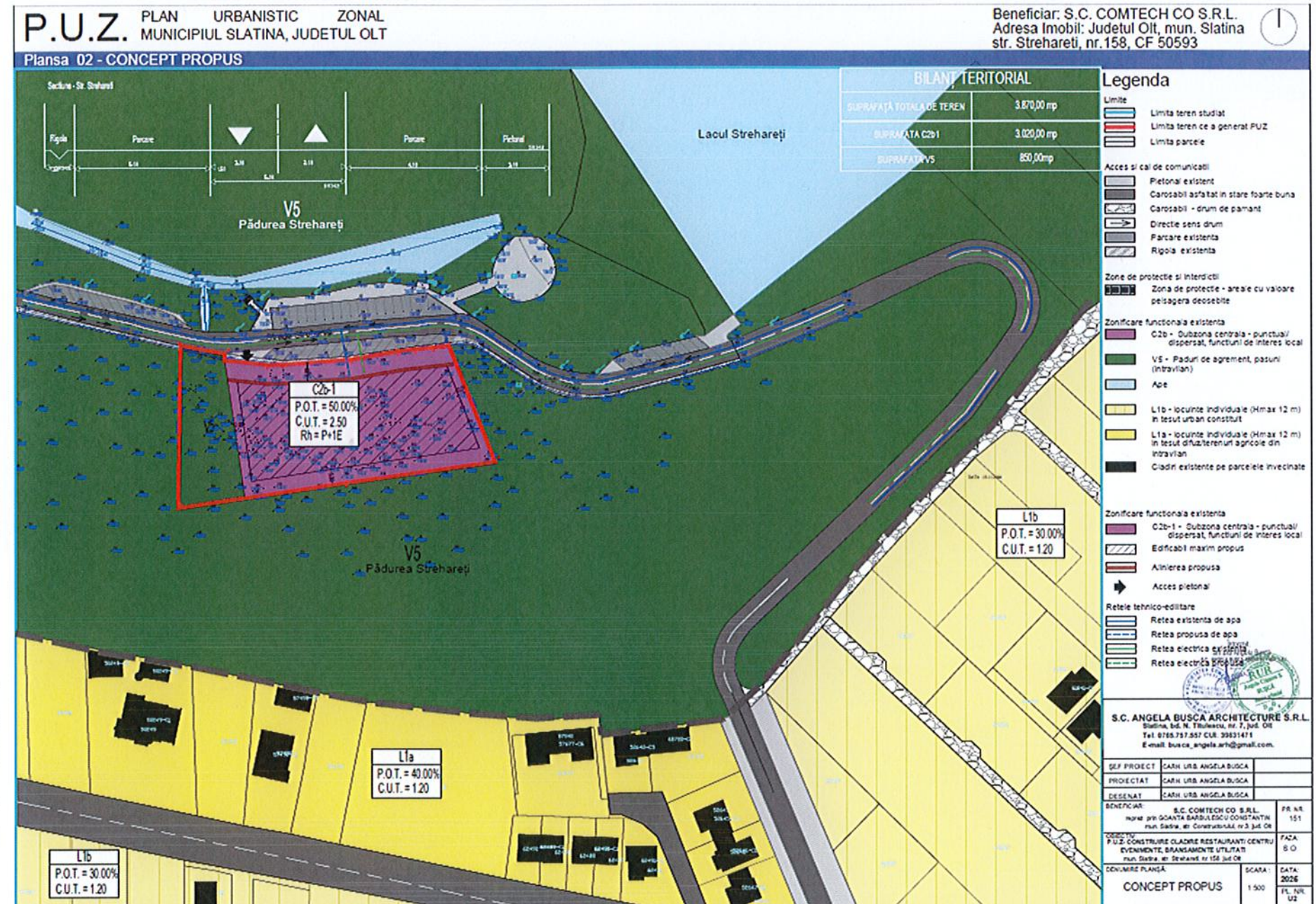
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail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

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

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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 16.07.2025- 25.07.2025.
- 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 transparență decizională.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI

- BENEFICIAR : : **S.C. COMTECH CO S.R.L.**
Reprezentat prin Goanta Barbulescu Constantin
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **151**
- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **SC COMTECH CO S.R.L.** reprezentat prin dl. **Goanta Barbulescu Constantin** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI pe strada Strehareti nr.158, mun. Slatina, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 92333,00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **3870.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Strehareti**

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord - str. Strehareti
- sud – Padurea Strehareti
- est– Padurea Strehareti
- vest – Padurea Strehareti

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii in suprafata de 1801,00 mp si padure intravilan in suprafata de 2069,00 mp. Pe parcela studiata nu exista constructii.

Pentru parcare masinilor se vor folosi locurile de parcare amenajate in imediata vecinatate a investiei propuse.

Investitia propusa se doreste a se construi pe locul fostului restaurant Strehareti, restaurant ce este figurat si in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Terenul se afla, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016, in doua UTR-uri dupa cum urmeaza:

1. C2b - subzona centrala - punctual/dispersat.functiuni de interes local - 3.020,00mp
2. V5 - Paduri de agreement, pasuni (intravilan) - 850,00mp

Din suprafata totală de 850,00 mp aferentă unității teritoriale de referință (UTR) V5, un procent de 10% va fi afectat exclusiv realizării de alei pietonale, amplasării de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, pergole), iluminat ambiental și instalații de irigații, intervenții admise conform reglementărilor aplicabile, care nu alterează caracterul de spațiu verde. Suprafața rezultată, în cuantum de 765,00 mp, va fi alipită fondului existent de pădure, identificat prin CF nr. 50593, având o suprafață de 2.069,00 mp, și va fi menținută ca spațiu verde cu vegetație existentă și/sau replantată.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din C2b - **FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** in regimul tehnic propus C2b-1 - **FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** pentru construirea restaurant/centru de evenimente. In UTR V5 nu se intervine.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest fel din zona.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- **din regimul tehnic al terenului studiat, din C2b - FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** in regimul tehnic propus C2b-1 - **FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** pentru construirea restaurant/centru de evenimente si stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Slatina, aprobat cu H.C.L. al Mun. Slatina nr.140/2016

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Ilt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de nord a orașului Slatina, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

Slatina este municipiul de reședință al județului Olt, Muntenia, România, format din localitățile componente Cireașov și Slatina (reședința). Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române. Slatina are o populație de 70.293 de locuitori, fiind un important centru industrial. Având o istorie de 650 de ani și un centru istoric conservat, orașul deține un important rol cultural în județ. Emblema orașului este podul peste râul Olt.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din zonele periferice și datorită extinderii intravilanului, există posibilitatea amplasării unor spații de evenimente și restaurante.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe strada Strehareți nr. 138.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române.

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra orașului Slatina un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Australului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Slatinei, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Slatina se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Slatina prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Slatina nu se regăsește.

2.4. CIRCULATIA

Pentru parcela cu numărul cadastral 50593 se propune acces pietonal direct din strada Strehareti ce stabilește limita de nord est a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada Strehareti.

De asemenea vor fi prevăzute locuri de parcare în parcare publică de pe strada Strehareti.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe parcela studiată nu există construcții.

Terenul studiat se învecinează cu zona V5 – Paduri de agrement și se află în zona de protecție - areale cu valoare peisageră.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă la limita parcelei și anume pe strada Strehareti.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Slatina este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată se află conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 în zona de protecție - areale cu valoare peisageră.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun.Slatina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **restaurant/centru de evenimente**. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acestuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesară medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesară medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Slatina în partea de nord.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se află în intravilanul localității în zonele C2b și V5

3. C2b - FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI ÎN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERȚIARE ȘI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL - 3.020,00mp

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2.5

Și

V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan) - 850,00mp

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla în zona de protecție a arealelor cu valoarea peisagera deosebită.

Construcțiile se propun a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări de sistematizare verticală. Întreaga volumetrie propusă pune accent pe cadrul natural deosebit în care se afla, acesta fiind și conceptul de la care au luat naștere planurile de arhitectură și întreaga compoziție.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru parcela cu numărul cadastral 50593 se propune acces pietonal direct din strada Strehareți ce stabilește limita de nord-est a parcelei.

Accesul auto nu este permis în interiorul parcelei, astfel încât autovehiculele vor fi garate în parcare aflată la limita de proprietate a terenului studiat, în vecinătatea laturii de nord (pe strada Strehareți)

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada Strehareți.

Strada Strehareți, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil carosabil de 6.00m care conține câte o bandă pe sens și o zonă de parcare pe fiecare sens în parte.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propun următoarele zone funcționale:

C2b-1 – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI ÎN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERȚIARE ȘI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL

-construire restaurant/sala de evenimente

Bilant teritorial propus este:

- Steren UTR C2b-1= 3.020,00 mp
- Sconstruita propusă= 656,14mp
- Sdesfasurata propusă= 1.167,82mp
- Scirculatii = 1.059,86mp
- Sspatii verzi (padure)= 1.304,00mp
- POT max propus: 50.00%
- CUT max propus : 2.00
- Regim maxim de înălțime: P+1E

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona C2b-1 sunt:

- retragerea fatada de aliniament (str. Strehareti) - minim 6.00m**
- retragerea fatada de limita limita posterioara - 5.00m**
- retragerea fatada de limita laterala est- 3.00m**
- retragerea fatada de limita laterala vest - minim 3.00m**

V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan) - 850,00mp

-paduri de agrement, spatiu verde

Bilant teritorial propus este:

- Steren UTR V5= 850,00 mp**
- Salei pietonale= 85.00mp**
- Spatiu verde, padure =765,00mp**

Suprafata totala de padure din cele doua UTR-uri (V5 si C2b-1) este de 2.069 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Strehareti.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua existente in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărească, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), este situat in intravilanul municipiului Slatina, Str. Strehareti, fiind proprietatea S.C. COMTECH CO S.R.L., conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.50593

Suprafata totala a terenului studiat este de 3870.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de restaurante din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces si realizarea constructiilor ce vor reprezenta centrul de evenimente si restaurantul propus.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ de la ideea schimbarii **regimul tehnic al terenului studiat, din C2b - FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** in **regimul tehnic propus C2b-1 - FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE – POLI CENTRALI SECUNDARI IN ZONELE PERIFERICE, PREDOMINANT CU SERVICII TERTIARE SI ADMINISTRATIVE DE NIVEL ZONAL** si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor **pentru construire restaurant/ centru de evenimente**. Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unui restaurant/centru de evenimente rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest gen din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Întocmit,
arh.urb Angela Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.



01

02

03

04

05

06

07

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

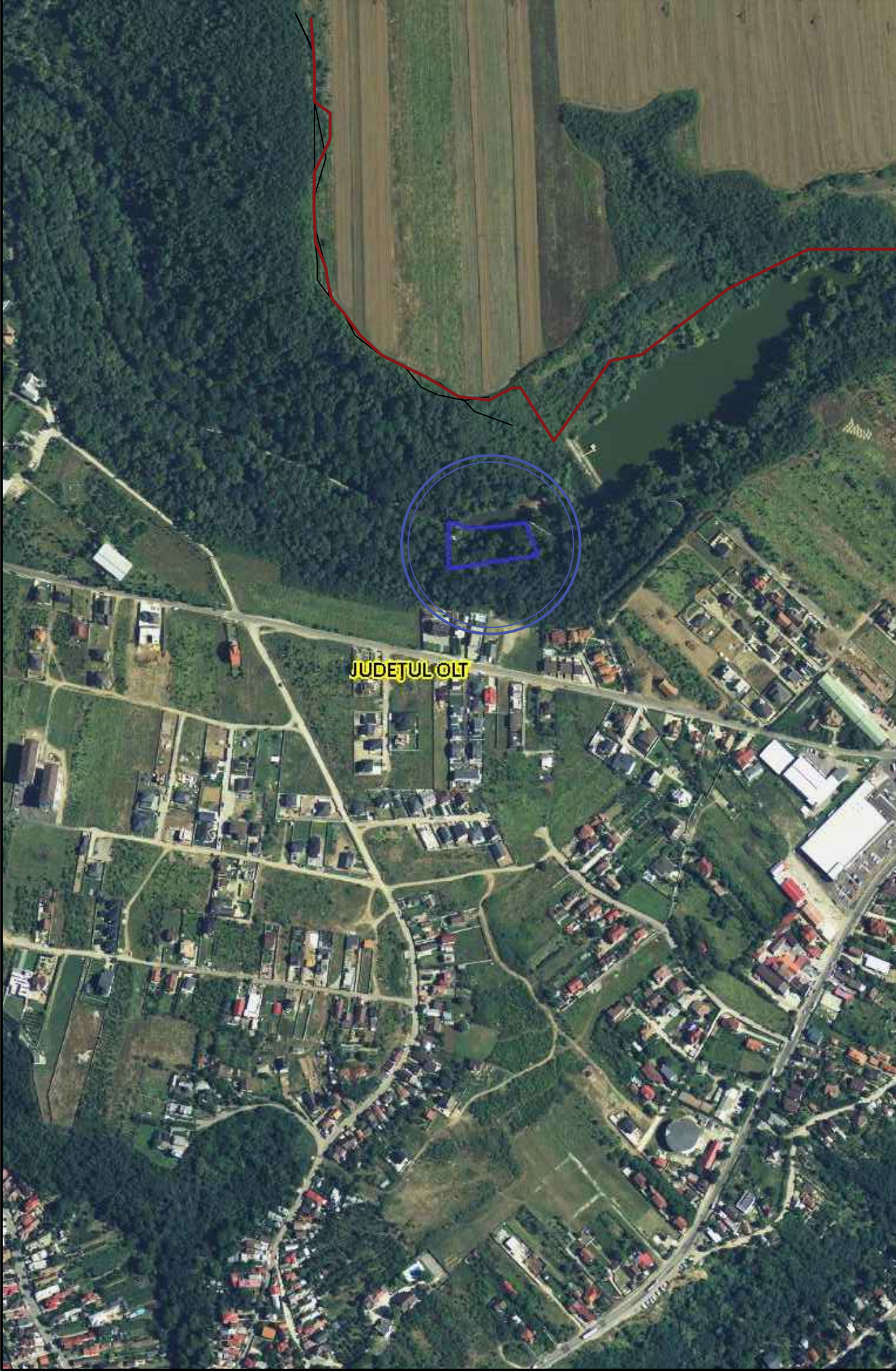
Beneficiar: S.C. COMTECH CO S.R.L.

Adresa Imobil: Judetul Olt, ,mun. Slatina

str. Strehareti, nr.158, CF 50593

Planşa 00 - INCADRAREA IN ZONA

INCADRAREA IN P.U.G.





LEGENDA

Limită intravilan existent

Limită teren reglementat prin PUZ

SC COMTECH CO SRL

S teren = 3.870 mp

Subzona C2b conform PUG

Intocmit,

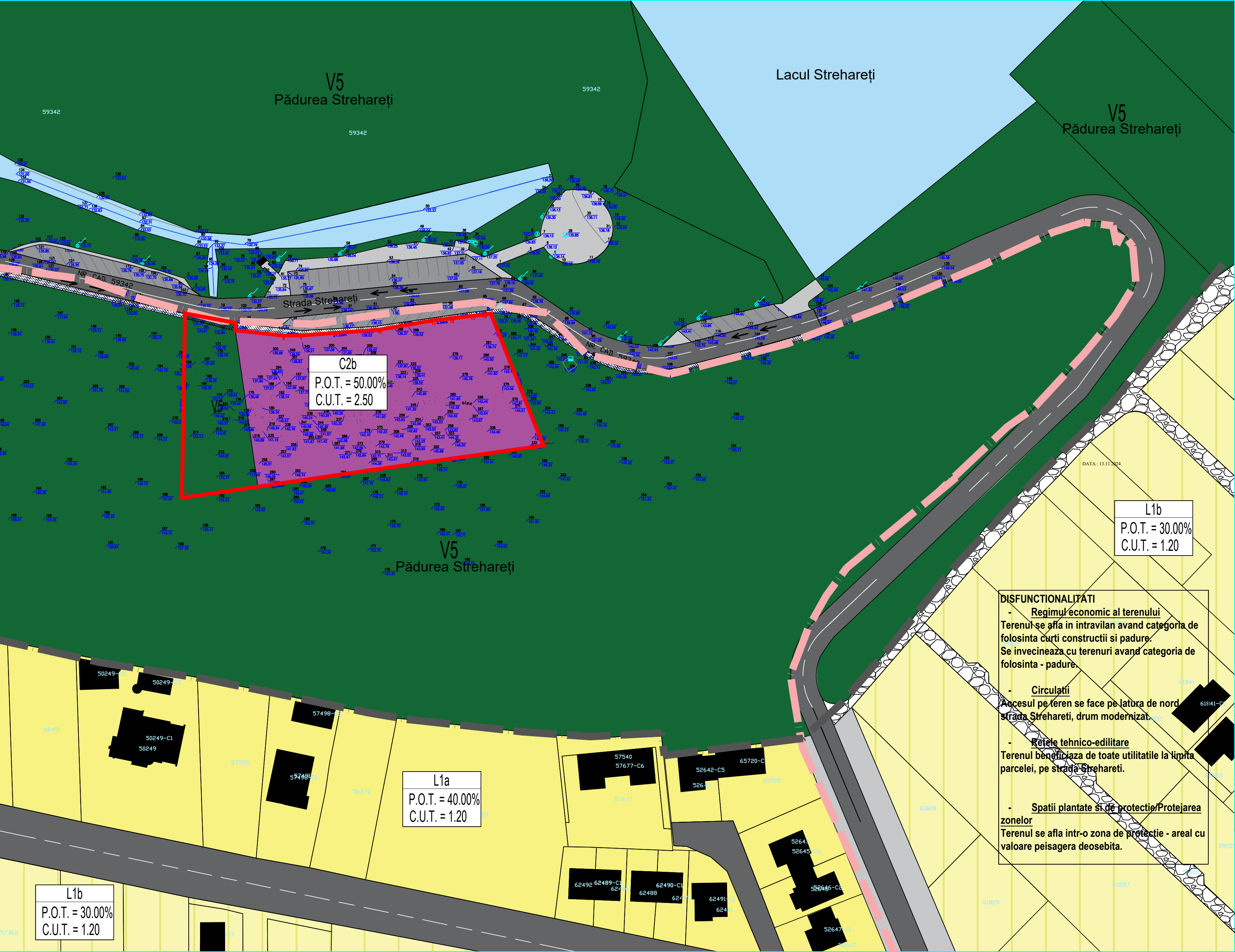
arh.urb Angela Busca

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.



S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L. Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471 E-mail: busca_angela.arh@gmail.com.			BENEFICIAR: S.C. COMTECH CO S.R.L. reprez. prin GOANTA BARBULESCU CONSTANTIN mun. Slatina, str. Constructorului, nr.3, jud. Olt		PR. NR. 151
			OBIECTIV: P.U.Z- CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/ CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI mun. Slatina, str. Strehareti, nr.158 jud Olt		FAZA: S.O.
ŞEF PROIECT	CARH. URB. ANGELA BUSCA		DENUMIRE PLANŞĂ: ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ		SCARA : 1:5000
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA				DATA: 2025
DESENAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA				PL. NR. U0

Plansa 01 - SITUATIA EXISTENTA



Legenda

Limite

Limita teren studiat

Limita teren ce a generat PUZ

Limita parcele

Acces si cai de comunicatii

Pietonal existent

Carosabil asfaltat in stare foarte buna

Carosabil - drum de pamant

Directie sens drum

Parcare existenta

Rigola existenta

Piste ciclabile

Zone de protectie si interdictii

Zona de protectie - areale cu valoare peisagera deosebite

Zonificare functionala existenta

C2b - Subzona centrala - punctual/ dispersat, functiuni de interes local

V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan)

Ape

L1b - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut urban constituit

L1a - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut difuz/terenuri agricole din intravilan

Cladiri existente pe parcelele invecinate

CALUCUL SUPRAFATA
ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
1	327102.240	449243.845	39.733
2	327065.320	449258.530	48.160
3	327058.540	449210.850	53.976
4	327050.706	449157.446	51.567
5	327102.266	449158.281	14.486
6	327099.621	449172.523	2.087
7	327097.540	449172.368	13.690
8	327096.080	449185.980	4.920
9	327096.140	449190.900	21.525
10	327097.680	449212.370	15.626
11	327100.330	449227.770	4.541
12	327100.860	449232.280	7.154
13	327101.650	449242.730	4.067
14	327102.100	449242.730	1.067
Sup. mas. = 3878 mp			

DISFUNCTIONALITATI

- **Regimul economic al terenului**
Terenul se afla in intravilan avand categoria de folosinta curti constructii si padure. Se invecineaza cu terenuri avand categoria de folosinta - padure.
- **Circulatii**
Accesul pe teren se face pe latura de nord strada Strehareti, drum modernizat.
- **Rețele tehnico-edilitare**
Terenul beneficiaza de toate utilitatile la limita parcelei, pe strada Strehareti.
- **Spatii plantate si de protectie/Protejarea zonelor**
Terenul se afla intr-o zona de protectie - areal cu valoare peisagera deosebita.

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.
Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471
E-mail: busca_angela.arh@gmail.com.

ȘEF PROIECT

CARH. URB. ANGELA BUSCA

PROIECTAT

CARH. URB. ANGELA BUSCA

DESENAT

CARH. URB. ANGELA BUSCA

BENEFICIAR:

S.C. COMTECH CO S.R.L.
reprez. prin GOANTA BARBULESCU CONSTANTIN
mun. Slatina, str. Constructorului, nr.3, jud. Olt

PR. NR.
151

OBIECTIV:

**P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/ CENTRU
EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI**
mun. Slatina, str. Strehareti, nr.158 jud Olt

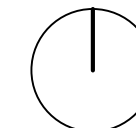
FAZA:
S.O.

DENUMIRE PLANȘĂ:

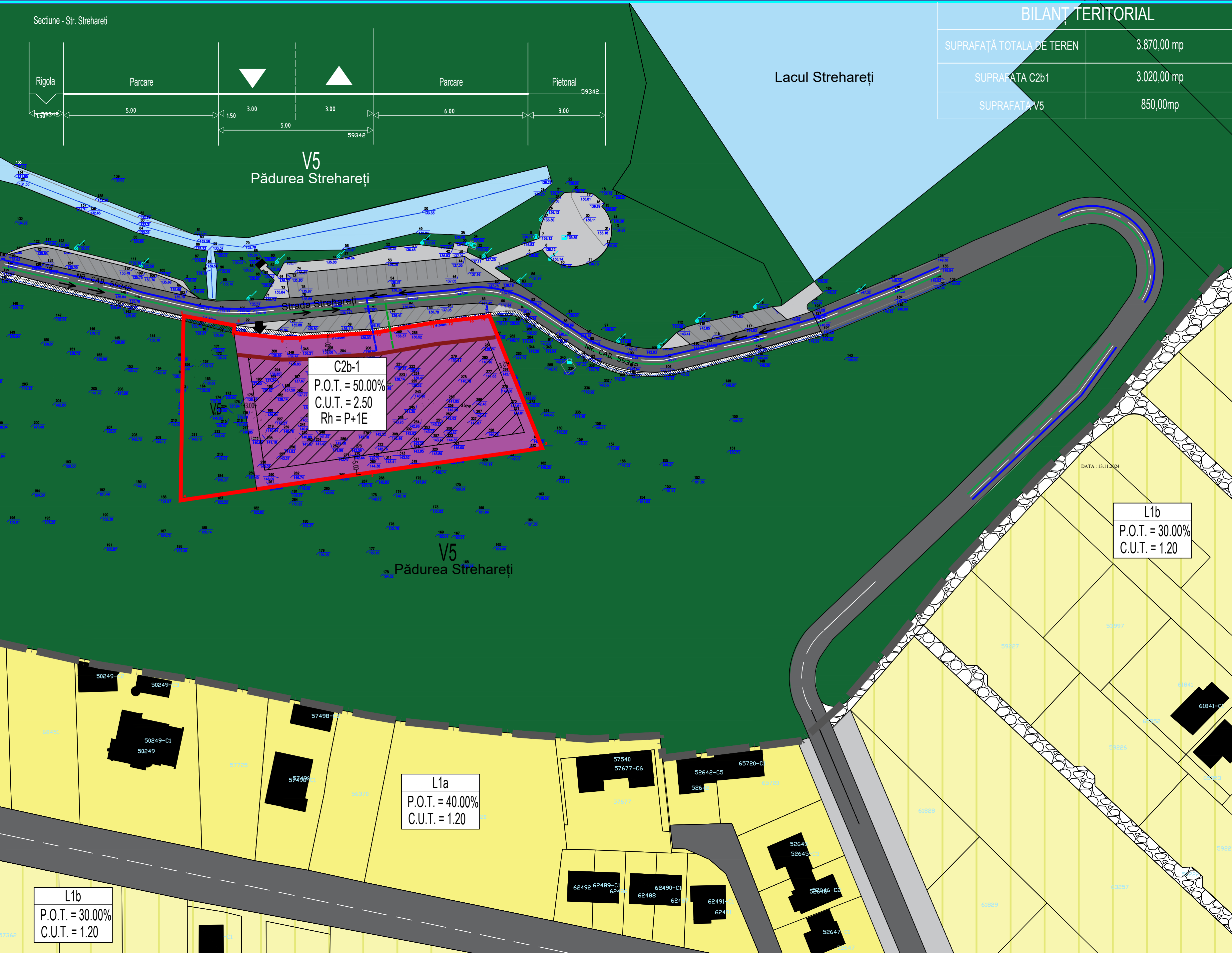
SITUATIA EXISTENTA

SCARA :
1:500

DATA:
2025
PL. NR.
U1



Plansa 02 - CONCEPT PROPOS



BILANT TERITORIAL	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE TEREN	3.870,00 mp
SUPRAFAȚĂ C2b1	3.020,00 mp
SUPRAFAȚĂ V5	850,00mp

Legenda

Limite

- Limita teren studiat
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita parcele

Acces si cai de comunicatii

- Pietonal existent
- Carosabil asfaltat in stare foarte buna
- Carosabil - drum de pamant
- Directie sens drum
- Parcare existenta
- Rigola existenta

Zone de protectie si interdictii

- Zona de protectie - areale cu valoare peisagera deosebite

Zonificare functionala existenta

- C2b - Subzona centrala - punctual/dispersat, functiuni de interes local
- V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan)
- Ape
- L1b - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut urban constituit
- L1a - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut difuz/terenuri agricole din intravilan
- Cladiri existente pe parcelele invecinate

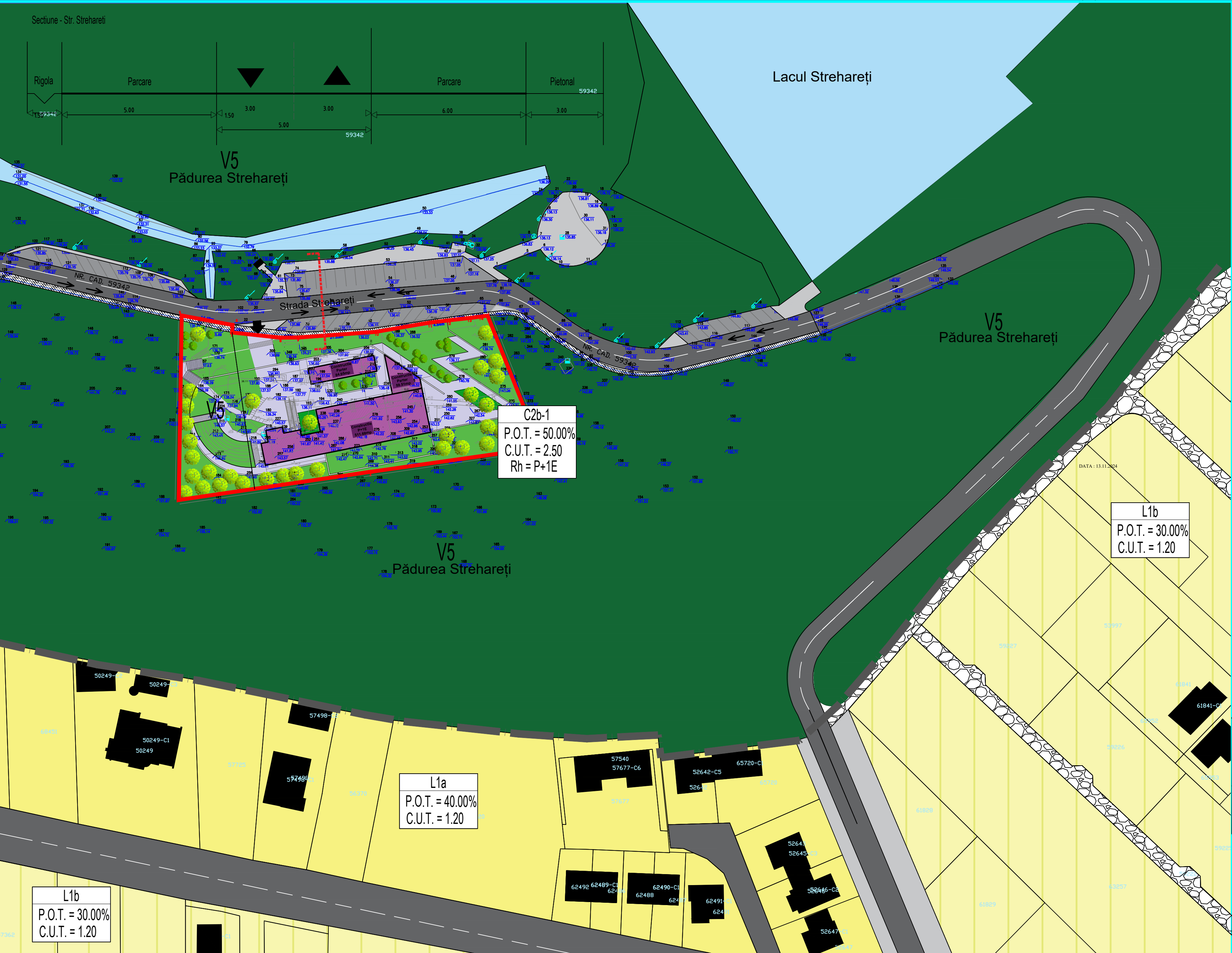
Zonificare functionala existenta

- C2b-1 - Subzona centrala - punctual/dispersat, functiuni de interes local
- Edificabil maxim propus
- Alinierea propusa
- Acces pietonal

Rețele tehnico-edilitare

- Retea existenta de apa
- Retea propusa de apa
- Retea electrica existenta
- Retea electrica propusa

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L. Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471 E-mail: busca_angela.arh@gmail.com.		
ȘEF PROIECT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
DESENAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
BENEFICIAR: S.C. COMTECH CO S.R.L. reprez. prin GOANTA BARBULESCU CONSTANTIN mun. Slatina, str. Constructorului, nr.3, jud. Olt		PR. NR. 151
OBIECTIV: P.U.Z- CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/ CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI mun. Slatina, str. Strehareti, nr.158 jud Olt		FAZA: S.O.
DENUMIRE PLANȘĂ: CONCEPT PROPOS		SCARA : 1:500 DATA: 2025 PL. NR. U2



Legenda

Limite

- Limita teren studiat
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita parcele

Acces si cai de comunicatii

- Pietonal existent
- Carosabil asfaltat in stare foarte buna
- Carosabil - drum de pamant
- Directie sens drum
- Parcare existenta
- Rigola existenta

Zone de protectie si interdictii

- Zona de protectie - areale cu valoare peisagera deosebite

Zonificare functionala existenta

- C2b - Subzona centrala - punctual/dispersat, functiuni de interes local
- V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan)
- Ape
- L1b - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut urban constituit
- L1a - locuinte individuale (Hmax 12 m) in tesut difuz/terenuri agricole din intravilan
- Cladiri existente pe parcelele invecinate

Zonificare functionala propusa

- Cladiri propuse in interiorul parcelei studiate
- Alei pavate in interiorul parcele studiate
- Padure/spatiu verde in interiorul parcelei studiate
- Acces pietonal



S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.
Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471
E-mail: busca_angela.arh@gmail.com.

ŞEF PROIECT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
DESENAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	
BENEFICIAR:	S.C. COMTECH CO S.R.L. reprez. prin GOANTA BARBULESCU CONSTANTIN mun. Slatina, str. Constructorului, nr.3, jud. Olt	PR. NR. 151
OBIECTIV:	P.U.Z. CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/ CENTRU EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI mun. Slatina, str. Strehareti, nr.158 jud Olt	FAZA: S.O.
DENUMIRE PLANŞĂ:	MOBILAREA LOTULUI	SCARA : 1:500
		DATA: 2025 PL. NR. U3

Plansa 04 - PERSPECTIVE



Întocmit,
arh.urb Angela Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.
Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471
E-mail: busca_angela.arh@gmail.com.

BENEFICIAR: **S.C. COMTECH CO S.R.L.**
reprez. prin GOANTA BARBULESCU CONSTANTIN
mun. Slatina, str. Constructorului, nr.3, jud. Olt

PR. NR.
151

OBIECTIV:
**P.U.Z- CONSTRUIRE CLADIRE RESTAURANT/ CENTRU
EVENIMENTE, BRANSAMENTE UTILITATI**
mun. Slatina, str. Strehareti, nr.158 jud Olt

FAZA:
S.O.

ŞEF PROIECT CARH. URB. ANGELA BUSCA

PROIECTAT CARH. URB. ANGELA BUSCA

DESENAT CARH. URB. ANGELA BUSCA

DENUMIRE PLANŞĂ:

PERSPECTIVE

SCARA :

DATA:
2024

PL. NR.
U4