

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 24.09.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAÎNALTARE MAGAZIN”

Argumentare: În baza C.U.nr. 307/17.06.2026

Initiator: SC ANGEL SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal „MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAÎNALTARE MAGAZIN”

în perioada 24.09.2026- 03.10.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

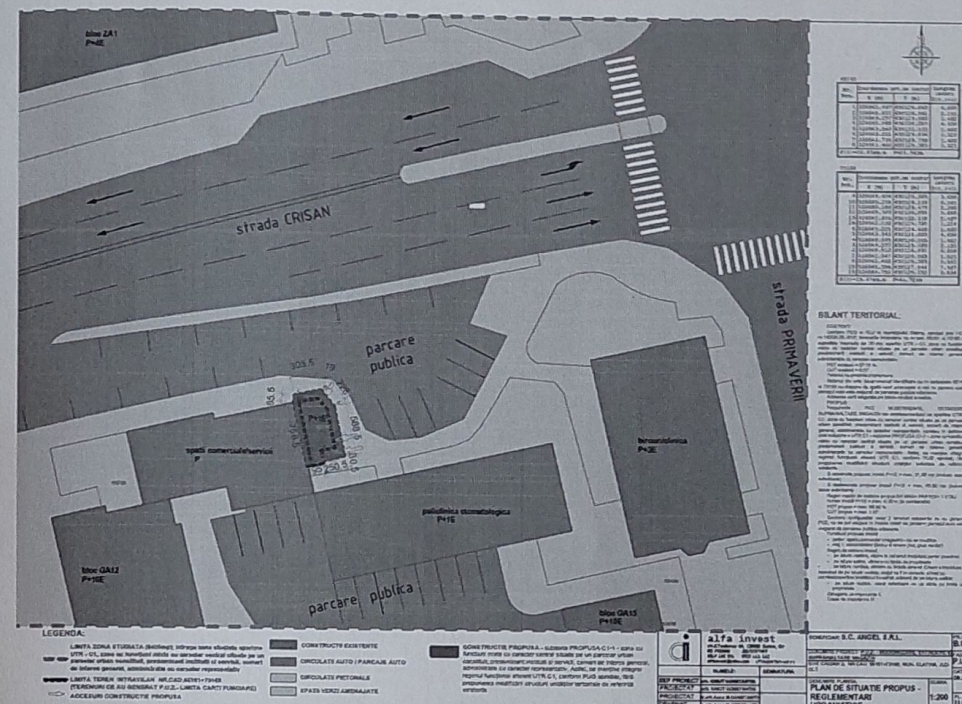
Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, telefon 029439377

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ

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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 24.09.2026- 03.10.2026
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 19.11.2026-21.12.2026
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională:



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 - Obiectul proiectului

Denumirea proiectului: **P.U.Z. – MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAINALTARE MAGAZIN**
Beneficiar: **SC ANGEL SRL**
Amplasament: **STR. CRISAN, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT**
Proiectant general: **S.C. ALFA INVEST S.R.L.**
Numar proiect: **B.006**
Data intocmirii: **SEPTEMBRIE 2026**
Faza de proiectare: **P.U.Z. – AVIZ OPORTUNITATE**

I.02 - Regim juridic

Terenul intravilan total in suprafata de 35 mp (nr.cad. 65161 si 73168), situat in municipiul Slatina, este compus din:

- teren in suprafata de 20 mp, nr.cad.65161, pe care se afla edificata o constructie parter, cu destinatie magazin, POT=100%, in proprietatea privata a SC ANGEL SRL
- teren in suprafata de 15 mp, nr.cad. 73168, liber de constructii, adiacent pe latura vest, nord, est si sud, cu terenul si constructia descries mai sus, in concesiune de la PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

I.03 - Regim economic

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii; zona A de impozitare. Conform RLU, în zonă sunt admise menținerea utilizărilor existente conforme, precum și conversii funcționale compatibile cu caracterul central: funcțiuni publice, administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii, recreere și turism, locuințe etc. Sunt admise, de asemenea, funcțiuni reprezentative și sedii, servicii financiar-bancare, asigurări, birouri, cercetare-dezvoltare, formare, telecomunicații, edituri, servicii profesionale, comerț, restaurante, cafenele, hoteluri, galerii comerciale, servicii medicale și alte activități compatibile cu caracterul zonei centrale.

Sunt admise cu condiționări funcțiunile care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca parterul și mezaninul către stradă să fie destinate unor spații accesibile publicului. Locuințele la nivelurile superioare sunt admise, iar conversia în alte funcțiuni a locuințelor din clădirile existente este permisă cu menținerea unei ponderi de minimum 30% locuințe din totalul ariei construite desfășurate.

Sunt interzise activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic incompatibil, construcțiile provizorii, depozitarea en-gros și activitățile/depozitățile care afectează caracterul urban și reprezentativ al zonei, precum și lucrările care pot afecta amenajările din spațiile publice ori proprietățile învecinate.

I.04. - Regim tehnic

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, terenurile intravilane cu nr.cad. 65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartin: UTR -

C1, zona cu funcțiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ

Se propune utilizarea terenului pentru executarea lucrarilor de MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAINALTARE MAGAZIN

Pentru investiția propusă – modernizare, extindere și supraînălțare magazin – certificatul impune elaborarea unui PUZ și RLU aferent. Prin PUZ se vor stabili noile reglementări privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerile față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Capitolul II - SITUATIA EXISTENTA

II.01. - Incadrare in localitate si zona:

- teren intravilan in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei str. Crisan cu str. Primaverii.

- amplasamentul studiat este situat intr-un tesut urban construit, cu functiuni mixte, predominant comerciale, administrative si de servicii, in vecinatatea unor spatii publice si constructii existente.

II.02 - Descrierea terenului:

- terenul aferent investitiei este alcatuit din suprafetele inscrise in C.F. nr. 65161, in suprafata de 20,00 mp, si C.F. nr. 73168, in suprafata de 15,00 mp, rezultand o suprafata totala de 35,00 mp.

-teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt

-terenul nu prezinta imprejmuire

-in prezent, pe amplasament exista o constructie cu regim de inaltime parter, avand functiunea de magazin/spatiu comercial; constructia existenta are o suprafata construita de 20,00 mp si o suprafata desfasurata de 20,00 mp.

- constructia este amplasata in front construit urban, in vecinatatea imediata a unor constructii existente si a spatiilor publice adiacente. Accesul in spatiul comercial existent se realizeaza direct din spatiul public.

- din punct de vedere functional, imobilul existent deserveste o activitate comerciala de mici dimensiuni, integrata in caracterul zonei centrale, fara a genera modificari majore asupra circulatiilor existente sau asupra relatiilor functionale din vecinatate.

-Vecinatati:

- Nord: Spatiu public (trotuar aferent parcarii publice);
- Sud: Spatiu public (trotuar), Proprietate private (imobil clinica stomatologica P+1E);
- Est: Spatiu public (trotuar aferent parcarii publice);;
- Vest: Proprietate privata (imobil spatiu comercial/servicii parter)

II.03 - Bilant teritorial existent:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, terenurile intravilane cu nr.cad. 65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartin: UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ

POT existent = 57.15 %

CUT existent = 0.57

Terenul nu prezinta imprejmuire

Niciunul din cele doua terenuri identificate cu nr.cadastrale 65161 si 73168 nu dispune de spatii verzi amenajate si nici de parcare auto; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta.

Accesele sunt asigurate pe latura nordica si estica.

Capitolul III - PREZENTAREA INVESTITIEI

III.01. - Descrierea functionala

Din surse proprii ale beneficiarului, prin proiect se propune modernizarea constructiei existente, extinderea acesteia la nivelul parterului (alipirea la calcan pe latura vestica, la imobilul invecinat existent parter, si aliniat cu acesta la fatada spre str.Crisan) si suprainaltarea cu un nivel, rezultand o constructie cu regim de inaltime P+1; etajul va fi in consola, aliniat cu cornisa/copertina imobilului invecinat existent de pe latura vestica. Functiunea principala de spatiu comercial se mentine la nivelul parterului, iar nivelul superior va avea functiuni administrative (birou) si anexe aferente activitatii comerciale.

La parter se propune amenajarea spatiului de vanzare/magazin. La etaj se propun: hol de acces, grup sanitar si birou. Accesul la etaj se va realiza prin intermediul unei scari metalice exterioare, amplasata pe latura laterala (sudica) a constructiei.

Constructia propusa va avea o suprafata construita de 27,13 mp si o suprafata construita desfasurata de 57,04 mp. Regimul de inaltime propus este P+1, iar inaltimea maxima a constructiei va fi de +6.00 m fata de cota $\pm 0,00$

Caracteristicile constructiei propuse:

Functiunea: comerciala;

Dimensiuni maxime parter: 7.10 m x 4,45 m;

Dimensiuni maxime etaj: 7,95 m x 4,45 m;

Regim de inaltime: P+1;

H max. imobil propus: 6.00 m

III.02. - Solutii constructive si de finisaj imobil propus

- sistem constructiv: infrastructura : fundatii/radier din beton armat conform solutiilor stabilite prin studiul geotehnic; suprastructura: sistem cadre cu stalpi, diafragme, grinzi placi din beton armat;
- inchideri exterioare: realizate din pereti de inchidere de 25-30 cm grosime de caramida termoefficienta/bca termoizolati cu grosimea de min.10 cm spre exterior cu polistiren expandat/vata minerala, terasa termoizolata cu vatla minerala rigida min.15 cm grosime; tamplaria exteriora din profile din aluminiu, cu geam termoizolant;
- compartimentarile interioare: pereti din zidarie de caramida 25 / 12,5 cm grosime. sau unde este cazul pereti executati din gipscarton cu grosimea min.10 cm, cu strat termo-fono izolant din vata minerala;
- finisaje interioare: pardoseli si plinta perimetrala la pereti h=10 cm: gresie ceramica antiderapanta in parter – zona comerciala, parchet laminat/ mocheta pvc in zonade birou din etaj; pereti birou: vopsea lavabila; faianta max. h=2,10 m la grup sanitar; balustrada scara exteriora din otel zincat; tavane birou gipscarton / plafon casetat fonoabsorbant;
- finisaje exterioare: fatadele vor fi finisate cu tencuieli structurata decorativa / tencuieli driscuite cu zugraveli lavabile peste termosistem, culori pastelate/alb, optional placari din panel compozit din aluminiu, caramida aparenta; atic metalic terase;

- acoperisul si invelitoarea: acoperisul va fi tip terasa si va contine toate accesoriile si straturile pentru a asigura izolarea termica si impermeabilitatea - sifoane pentru colectarea apelor pluviale.

III.03. - Instalatii si echipare edilitara

- instalatii sanitare: alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de apa din zona; canalizarea apelor menajere se face catre reseaua de canalizare din zona; apa calda de consum este preparata de centrala termica individuala pe energie electrica situata in grupul sanitar din etaj; apele pluviale sunt colectate la nivelul terasei si conduse prin tubulaturi racordate catre sistemul de canalizare pluviala din zona
- instalatii electrice: va fi prevazut bransament 380V; va fi prevazut panou de sigurante amplasat pe fiecare nivel al imobilului propus; vor fi prevazute instalatii de iluminat si prize
- instalatii de curenti slabi: se prevad prize tv, internet si telefon in fiecare spatiu interior; se vor prevedea: retea interna de calculatoare, server, instalatie antiefractie si de supraveghere video;
- instalatii termice cu centrala: incalzirea este asigurata de o centrala termica individuala pe energie electrica situata in etaj, prin intermediul radiatoarelor situate in fiecare incapere, conducte din polietilena;
- instalatii gaze: nu este cazul

Capitolul IV - INDICATORI PROPUSE

IV.01. - Bilant teritorial propus:

EXISTENT:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, terenurile intravilane cu nr.cad. 65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartin: UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ

POT existent = 57.15 %

CUT existent = 0.57

Terenul nu prezinta imprejmuire

Niciunul din cele doua terenuri identificate cu nr.cadastrale 65161 si 73168 nu dispune de spatii verzi amenajate si nici de parcare auto; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta.

Accesele sunt asigurate pe latura nordica si estica.

PROPOS:

Propunerile PUZ MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAINALTARE MAGAZIN ale amplasamentului ce apartine UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, constau in definirea unei subzone a UTR C1 - subzona PROPUSA C1-1 - zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ. Astfel, se mentine integral regimul functional aferent UTR C1, conform PUG aprobat, fara propunerea modificarii structurii unitatilor teritoriale de referinta existente.

S construita propusa imobil P+1E = max. 31.00 mp (inclusiv scara exterioara)

S desfasurata propusa imobil P+1E = max. 65.50 mp (inclusiv scara exteriora)
Regim maxim de inaltime propus RH MAX= PARTER+ 1 ETAJ
H max imobil P+1E = max. 6.00 m (la comisa/atic)
POT propus = max. 88.50 %
CUT propus = max. 1.87
Conform configuratiei celor 2 terenuri adiacente ce au generat PUZ, nu se pot asigura in incinta locuri de parcare; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta
Functiuni propuse imobil:
-parter: spatiu comercial (magazin) – nu se modifica
-etaj 1: administrativ (birou) si anexe (hol, grup sanitar)
Regim de aliniere imobil:
- pe latura vistica, alipire la calcanul imobilului parter invecinat
- pe latura estica, aliniere cu limita de proprietate
- pe latura nordica, aliniere cu fatada spre str.Crisan a imobilului invecinat de pe latura vistica; etajul va fi in consola, aliniat cu cornisa/copertina imobilului invecinat existent de pe latura vistica
- pe latura sudica, scara exteriora se va alinia cu limita de proprietate
Categorica de imponenta C
Clasa de importanta III

Capitolul V - PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

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

Necesitatea intocmirii documentatiei "MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAINALTARE MAGAZIN" cu amplasament pe terenurile cu nr.cad. 65161 si 73168, situate 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

Regimul de înălțime propus P+1E rezultă din analiza morfologică și volumetrică a frontului construit existent și urmărește integrarea coerentă a intervenției în țesutul urban constituit. Imobilul studiat este amplasat într-o zonă caracterizată printr-un front construit cu funcțiuni predominant comerciale și de servicii, în cadrul căruia sunt prezente atât construcții cu regim de înălțime P, cât și inserții punctuale de tip P+1E, care funcționează ca „plombe” în frontul construit. În acest context, propunerea unui regim P+1E nu introduce o scară construită străină zonei, ci preia și continuă un tip de conformare volumetrică deja existent în vecinătate.

Soluția propusă urmărește completarea și articularea frontului construit, prin raportarea directă la construcțiile comerciale și de servicii existente la care noul volum se alipește. Etajarea punctuală permite o utilizare mai eficientă a parcelei și o dezvoltare pe verticală controlată, fără ocuparea suplimentară excesivă a terenului și fără modificarea caracterului funcțional al zonei.

Regimul P+1E este justificat și prin caracterul zonei UTR C1 – funcțiuni mixte cu caracter central, pentru care RLU admite o diversitate de funcțiuni specifice zonei centrale – comerț, servicii, administrație, funcțiuni publice și locuire – iar certificatul de urbanism

stabilește necesitatea elaborării PUZ tocmai în vederea definirii unor noi reglementări privind, între altele, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Din punct de vedere compozițional, intervenția nu urmărește constituirea unui reper dominant, ci înscrierea construcției în scara existentă a frontului. Volumul P+1E propus se raportează la exemplele similare identificate în analiza fondului construit și contribuie la uniformizarea și continuitatea frontului stradal, realizând o tranziție firească între volumele parter existente și accentele P+1E deja prezente.

Prin urmare, regimul de înălțime P+1E poate fi considerat adecvat caracterului zonei, fiind fundamentat atât prin contextul construit existent, cât și prin necesitatea unei dezvoltări coerente a frontului comercial și de servicii, fără introducerea unor contraste volumetrice majore față de vecinătăți.

Indicatorii urbanistici propuși și modul de ocupare a terenului rezultă din caracterul particular al amplasamentului, constituit din două parcele adiacente cu suprafețe de 20,00 mp și 15,00 mp, însumând numai 35,00 mp, integrate într-un parcelar urban constituit și într-un front construit cu funcțiuni predominant comerciale și de servicii. Pe parcela de 20,00 mp există deja construcția comercială parter, cu un grad de ocupare de 100% raportat la această parcelă, situația existentă la nivelul întregului amplasament fiind caracterizată prin $POT = 57,15\%$ și $CUT = 0,57$. Intervenția propusă urmărește modernizarea, extinderea și supraînălțarea construcției existente, fără modificarea funcțiunii comerciale de la parter, rezultând la nivelul celor două parcele un POT maxim propus de 88,50% și CUT maxim de 1,87. Valoarea POT propus nu rezultă din ocuparea extensivă a unei parcele urbane de dimensiuni obișnuite, ci este determinată direct de suprafața excepțional de redusă a amplasamentului, de numai 35,00 mp, precum și de necesitatea integrării construcției într-un front construit existent. Soluția urmărește alipirea la calcanul construcției comerciale învecinate pe latura vestică, menținerea alinierii față de frontul stradal și rezolvarea accesului la nivelul superior prin intermediul unei scări exterioare. În aceste condiții, orice suprafață construită necesară funcționării obiectivului produce, prin raportare la suprafața foarte mică a terenului, o valoare procentuală ridicată a POT , fără ca aceasta să genereze însă un volum construit disproporționat în raport cu țesutul urban existent. Construcția propusă rămâne una de scară redusă, cu regim maxim P+1E și $H_{max} = 6,00$ m.

Din aceleași considerente obiective, asigurarea locurilor de parcare în interiorul proprietății nu este posibilă. Suprafața totală de 35,00 mp și geometria amplasamentului nu permit realizarea unui loc de parcare împreună cu accesul carosabil și suprafețele necesare manevrelor, fără compromiterea funcționării construcției și a relației acesteia cu frontul pietonal existent. Această situație nu este generată de intervenția propusă, întrucât nici în situația existentă amplasamentul nu dispune de parcaje proprii, necesarul de staționare aferent spațiului comercial fiind preluat de parcare publică existentă imediat adiacentă amplasamentului.

Totodată, intervenția nu modifică funcțiunea comercială existentă la parter și nu presupune realizarea unui nou obiectiv comercial de capacitate semnificativ mai mare. Nivelul suplimentar propus este destinat unor funcțiuni administrative și anexe aferente activității existente – birou, hol și grup sanitar – astfel încât impactul suplimentar asupra necesarului de staționare și asupra circulației din zonă este limitat.

În ceea ce privește spațiile verzi, configurația și suprafața excepțional de redusă a terenului fac imposibilă asigurarea la sol a procentului de 15% prevăzut de reglementarea generală aferentă UTR C1. Raportat la suprafața totală a amplasamentului, acest procent ar reprezenta 5,25 mp, suprafață care, în condițiile geometriei terenului, ale alipirii la calcan, acceselor și scării exterioare, nu poate fi configurată ca un spațiu verde coerent și funcțional.

Situația trebuie analizată inclusiv în raport cu caracterul preexistent al amplasamentului, care nu dispune în prezent de spații verzi amenajate.

Prin urmare, valorile indicatorilor și imposibilitatea asigurării în incintă a parcajelor și a procentului uzual de spații verzi sunt consecința condițiilor fizice, geometrice și urbanistice obiective ale amplasamentului, și nu rezultatul unei ocupări nejustificate a terenului. Documentația PUZ urmărește tocmai reglementarea acestei situații particulare, certificatul de urbanism stabilind că prin PUZ vor fi definite noile reglementări privind regimul de construire, POT, CUT, înălțimea maximă și raportarea construcției la limitele parcelei.

În compensarea imposibilității realizării unui spațiu verde convențional la nivelul terenului, se recomandă integrarea unor elemente de vegetație în soluția arhitecturală, prin jardiniere și/sau suprafețe plantate integrate construcției, în măsura în care soluția tehnică și structurală o permite. În ceea ce privește staționarea autovehiculelor, se menține utilizarea parcării publice adiacente, care deservește și în prezent funcțiunea comercială existentă.

V.02. - Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Dorința Consiliului Local Slatina și a populației, este pentru dezvoltarea municipiului, atragerea de investiții generatoare de impozite și taxe, crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă (atat pe perioada implementării/construirii, cât și în perioada funcționării). Aceasta se poate face prin realizarea de noi investiții private, cum este cazul de față, care să aducă un plus de valoare zonei. Amplasamentul este unul privilegiat: în vecinătatea intersecției str. Crisan cu str. Primaverii. Prin urmare, există premisele unei dezvoltări durabile a zonei.

Ținând cont de tipul de activitate propusă prin proiect, se preconizează ca acest tip de obiectiv nu va avea impact asupra calității factorilor de mediu din zonă, urmând să se înregistreze o ușoară presiune în timpul lucrărilor de construcție. Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări importante de populație în zonă. Nu sunt preconizate modificări cuantificabile statistic în starea de sănătate a populației, urmare a realizării obiectivului propus. Măsurile propuse pentru protecția calității factorilor de mediu aer, apă, sol vor avea impact pozitiv și asupra conservării sănătății populației. În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Capitolul V1 - 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 racordare-extindere la utilitățile stradale existente - apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații.
- realizarea obiectivului descries mai sus
- organizarea de santier
- plata taxelor aferente pentru construirea obiectivului propus, la recepția lucrărilor, precum și a impozitelor aferente după intabulare

VI.02 - Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală:

- întreținerea căilor de acces publice (pietonale și auto) adiacente amplasamentului studiat.

Capitolul VII – CONCLUZII

Documentația de urbanism P.U.Z. – MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAÎNĂLȚARE MAGAZIN, aferentă terenurilor identificate prin nr. cad. 65161 și 73168, cu suprafața totală de 35,00 mp, urmărește reglementarea unei situații urbanistice particulare, determinate de dimensiunile reduse ale amplasamentului și de integrarea acestuia într-un front urban deja constituit, cu funcțiuni predominant comerciale, administrative și de servicii.

Propunerea menține caracterul funcțional stabilit prin PUG pentru UTR C1 – zonă cu funcțiuni mixte cu caracter central, fără modificarea structurii funcționale generale a zonei. Intervenția presupune modernizarea și extinderea spațiului comercial existent la nivelul parterului și realizarea unui nivel suplimentar destinat funcțiunilor administrative și anexelor aferente activității existente.

Regimul de înălțime maxim propus P+1E, cu $H_{max} = 6,00$ m, este fundamentat prin raportare la morfologia și scara frontului construit existent. Analiza zonei evidențiază prezența atât a construcțiilor parter cu funcțiuni comerciale și de servicii, cât și a unor inserții punctuale P+1E. Volumul propus preia astfel un mod de conformare deja prezent în țesutul urban, fără constituirea unui reper dominant și fără introducerea unui contrast volumetric major față de vecinătăți.

Indicatorii urbanistici propuși, respectiv POT max. = 88,50% și CUT max. = 1,87, trebuie interpretați în raport cu caracterul atipic al amplasamentului, constituit din două parcele care însumează numai 35,00 mp. Gradul ridicat de ocupare rezultă din suprafața foarte redusă a terenului, din existența și menținerea funcțiunii comerciale și din necesitatea integrării construcției în frontul construit, prin alipirea la calcan și raportarea la aliniamentele existente. În valori absolute, intervenția rămâne una de scară redusă, suprafața construită propusă fiind de maximum 31,00 mp, inclusiv scara exterioară.

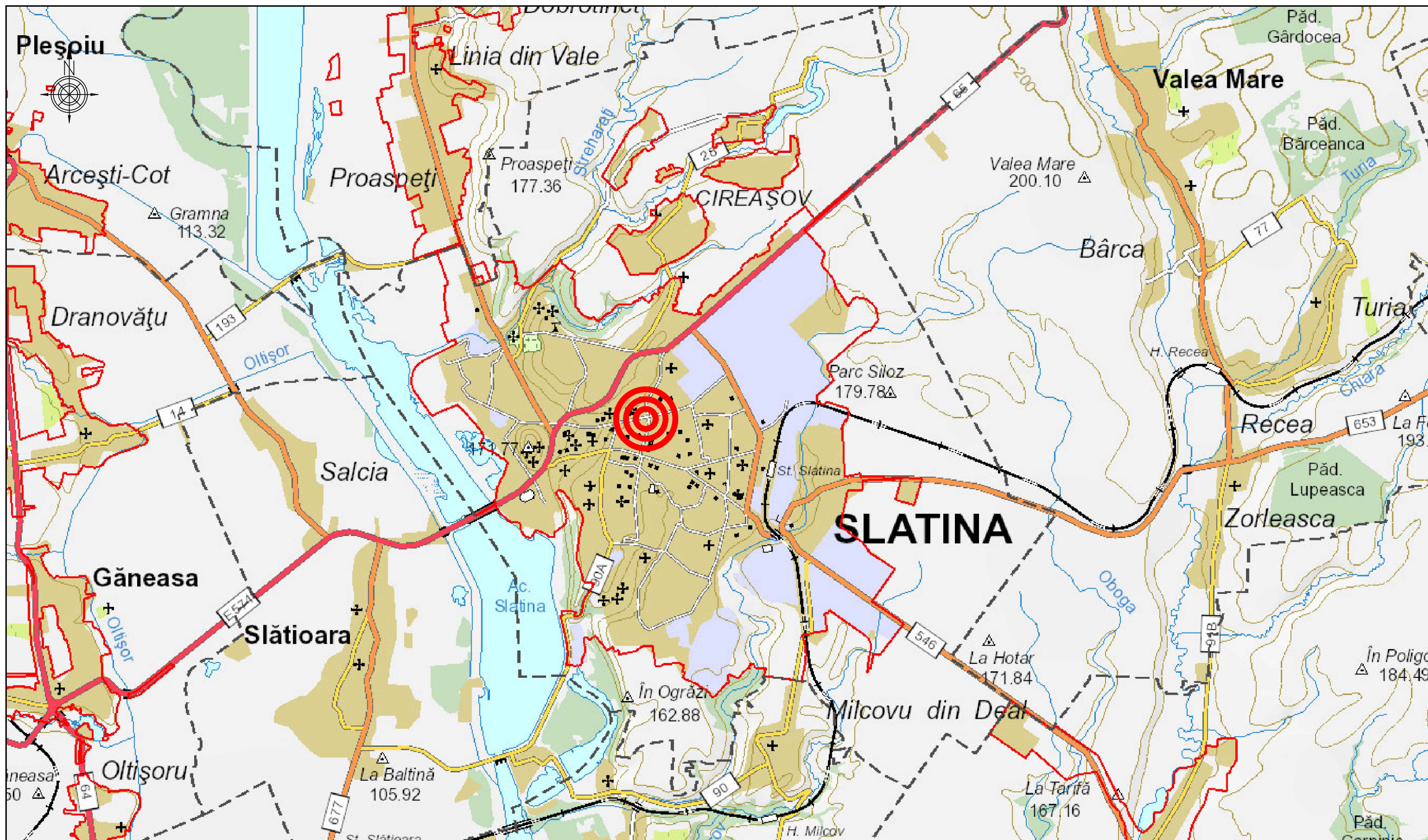
Configurația și dimensiunile amplasamentului nu permit asigurarea în incintă a locurilor de parcare și a unor suprafețe verzi la sol dimensionate conform procentului general aferent UTR C1. Această situație este determinată de condițiile fizice și geometrice obiective ale terenului și este prezentă, în ceea ce privește parcajele și spațiile verzi, și în situația existentă. Staționarea autovehiculelor este asigurată prin parcare publică adiacentă, care deservește în prezent funcțiunea comercială, iar pentru compensarea imposibilității realizării spațiilor verzi la sol se vor putea integra, în măsura posibilităților tehnice, elemente de vegetație în soluția arhitecturală.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește, în concluzie, valorificarea controlată a unui amplasament de dimensiuni reduse, completarea coerentă a frontului construit și dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu caracterul central al zonei, cu menținerea relațiilor funcționale existente și fără afectarea majoră a circulațiilor sau a proprietăților învecinate.

Documentația P.U.Z. stabilește cadrul urbanistic necesar realizării investiției și reglementează în mod specific funcțiunea, regimul de construire, regimul de înălțime, POT, CUT, alinierea și raportarea construcției la limitele de proprietate, în concordanță cu particularitățile amplasamentului și cu caracterul țesutului urban existent.

În acest context, investiția propusă este considerată oportună din punct de vedere urbanistic și funcțional, contribuind la modernizarea fondului construit existent, la consolidarea caracterului comercial și de servicii al zonei și la completarea controlată a frontului urban din zona străzii Crișan.

Intocmit: arh.,urb., Ionut Constantin



LOCALIZARE TERENURI
NR.CAD.65161+73168 SLATINA
CE AU 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

NUMELE:

SEMNATURA:

SEF PROIECT

arh. IONUT CONSTANTIN

PROIECTAT

arh. IONUT CONSTANTIN

PROIECTAT

dr.arh.Anca M.CONSTANTIN

DESENAT

dr.arh.Anca M.CONSTANTIN

BENEFICIAR: **S.C. ANGEL S.R.L.**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI
 SUPRAINALTARE MAGAZIN**
 STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD.
 OLT

DENUMIRE PLANSA:

**INCADRARE IN
 TERITORIU**

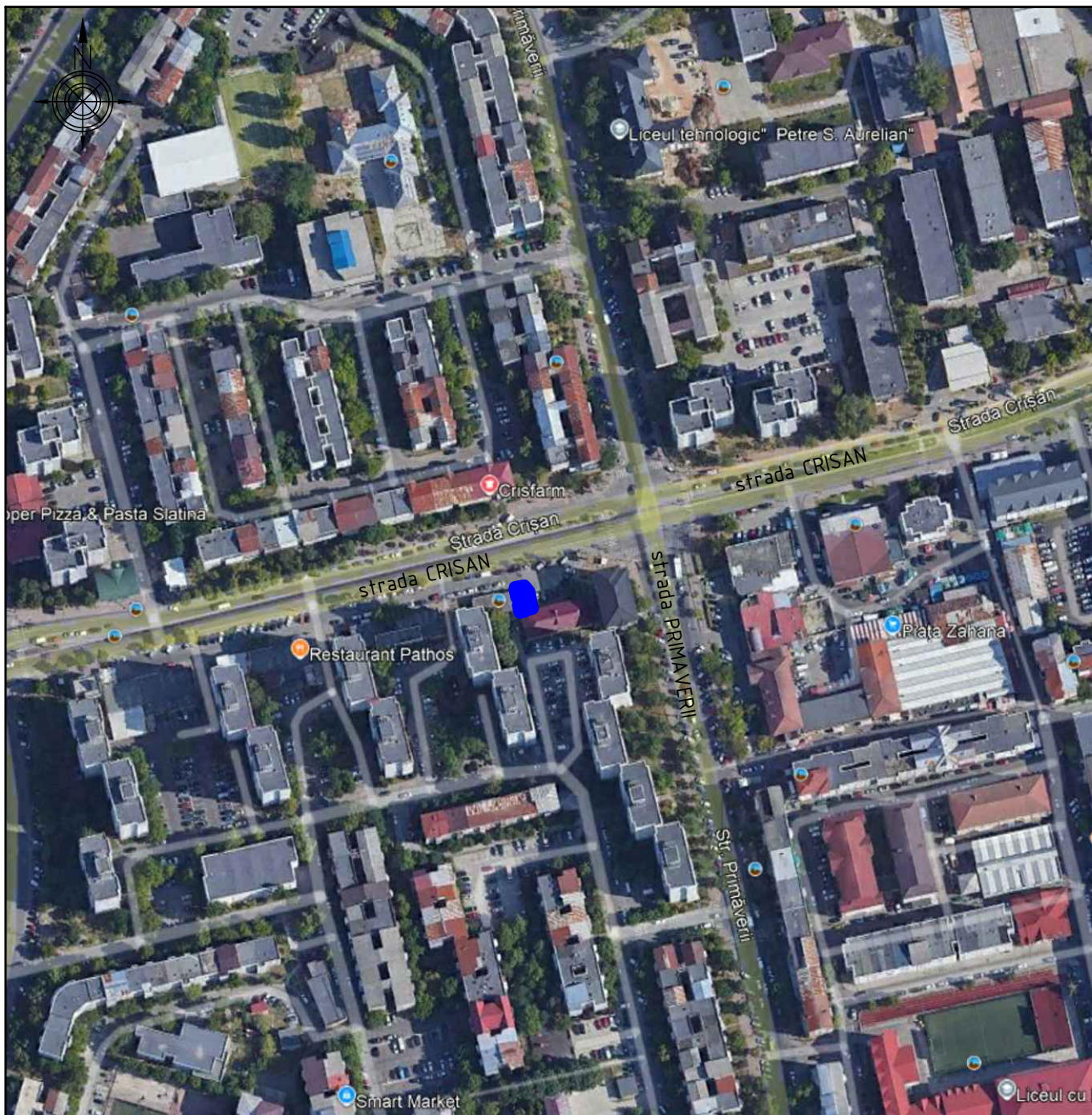
PR.NR.:
B.006

FAZA:
P.U.Z.

DATA:
09.2026

PL. NR.:
U.01

SCARA:



TERENURI NR.CAD.65161+73168SLATINA CE AU 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		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
			DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
	NUMELE:	SEMNTURA:			DATA: 09.2026
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA (satelit - Google Earth)		SCARA: 1:5000
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN				
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				PL. NR.: U.02
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				

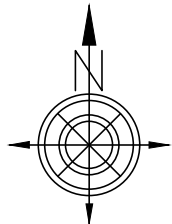


Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenurile intravilane cu nr.cad.65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartine: UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ



TERENURI NR.CAD.65161+73168SLATINA CE AU 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		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006	
				DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.	
		NUMELE:		SEMNATURA:		DATA: 09.2026	
SEF PROIECT		arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN P.U.G.		SCARA:	
PROIECTAT		arh. IONUT CONSTANTIN				1:500	
PROIECTAT		dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					
DESENAT		dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					
						PL. NR.: U.03	



65161			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326042.947	450128.065	6.000
2	326048.812	450126.801	2.251
3	326049.277	450129.003	1.602
4	326048.095	450130.085	4.650
5	326043.543	450131.033	1.600
6	326043.221	450129.466	1.520
7	326041.730	450129.759	1.400
8	326041.460	450128.385	1.521
S(1)=19.93sq.m P=20.543m			

73168			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	326049.604	450126.305	3.056
10	326050.218	450129.299	0.191
11	326050.153	450129.479	2.280
12	326048.369	450130.898	5.885
13	326042.616	450132.138	2.507
14	326042.030	450129.700	1.214
6	326043.221	450129.466	1.600
5	326043.543	450131.033	4.650
4	326048.095	450130.085	1.602
3	326049.277	450129.003	2.251
2	326048.812	450126.801	6.000
1	326042.947	450128.065	1.521
8	326041.460	450128.385	0.551
15	326041.354	450127.844	7.567
16	326048.752	450126.252	0.854
S(2)=15.47sq.m P=41.729m			

BILANT TERITORIAL:

EXISTENT:
Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, terenurile intravilane cu nr.cad. 65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartin: UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ
POT existent = 57.15 %
CUT existent = 0.57
Terenul nu prezinta imprejmuire
Niciunul din cele doua terenuri identificate cu nr.cadastrale 65161 si 73168 nu dispune de spatii verzi amenajate si nici de parcare auto; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta.
Accesele sunt asigurate pe latura nordica si estica.

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA (6400mp); intrega zona studiata apartine UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ

LIMITA TEREN INTRAVILAN NR.CAD.65161+73168 (TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTI FUNCiare)

ACCESURI EXISTENTE CONSTRUCTIE CE A GENERAT PUZ
- CONSTRUCTII EXISTENTE

CIRCULATII AUTO / PARCAJE AUTO

CIRCULATII PIETONALE

SPATII VERZI AMENAJATE

	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		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
			DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
	NUMELE:		SEMNATURA:		DATA: 09.2026
	F PROIECT arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE EXISTENT - PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU		SCARA: 1:200
PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN					PL. NR.: U.04
PROIECTAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					
SENAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					



65161

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326042.947	450128.065	6.000
2	326048.812	450126.801	2.251
3	326049.277	450129.003	1.602
4	326048.095	450130.085	4.650
5	326043.543	450131.033	1.600
6	326043.221	450129.466	1.520
7	326041.730	450129.759	1.400
8	326041.460	450128.385	1.521
S (1)=19.93sq.m			P=20.543m

73168

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	326049.604	450126.305	3.056
10	326050.218	450129.299	0.191
11	326050.153	450129.479	2.280
12	326048.369	450130.898	5.885
13	326042.616	450132.138	2.507
14	326042.030	450129.700	1.214
6	326043.221	450129.466	1.600
5	326043.543	450131.033	4.650
4	326048.095	450130.085	1.602
3	326049.277	450129.003	2.251
2	326048.812	450126.801	6.000
1	326042.947	450128.065	1.521
8	326041.460	450128.385	0.551
15	326041.354	450127.844	7.567
16	326048.752	450126.252	0.854
S (2)=15.47sq.m			P=41.729m

BILANT TERITORIAL:

EXISTENT:
Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, terenurile intravilane cu nr.cad. 65161 si 73168 in suprafata insumata de 35 mp, apartin: UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ
POT existent = 57.15 %
CUT existent = 0.57
Terenul nu prezinta imprejurire
Niciunul din cele doua terenuri identificate cu nr.cadastrale 65161 si 73168 nu dispune de spatii verzi amenajate si nici de parcare auto; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta.
Accesele sunt asigurate pe latura nordica si estica.
PROPUS:
Propunerile PUZ MODERNIZARE, EXTINDERE, SUPRAINALTARE MAGAZIN ale amplasamentului ce apartine UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, constau in definirea unei subzone a UTR C1 - subzona PROPUSA C1-1 - zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ. Astfel, se mentine integral regimul functional aferent UTR C1, conform PUG aprobat, fara propunerea modificarii structurii unitatilor teritoriale de referinta existente.
S construita propusa imobil P+1E = max. 31.00 mp (inclusiv scara exteriora)
S desfasurata propusa imobil P+1E = max. 65.50 mp (inclusiv scara exteriora)
Regim maxim de inaltime propus RH MAX= PARTER+ 1 ETAJ
H max imobil P+1E = max. 6.00 m (la comisa/atic)
POT propus = max. 88.50 %
CUT propus = max. 1.87
Conform configuratiei celor 2 terenuri adiacente ce au generat PUZ, nu se pot asigura in incinta locuri de parcare; parcajul auto este asigurat de parcare publica adiacenta
Functiuni propuse imobil:
- parter: spatiu comercial (magazin) - nu se modifica
- etaj 1: administrativ (birou) si anexe (hol, grup sanitar)
Regim de aliniere imobil:
- pe latura vestica, alipire la calcanul imobilului parter invecinat
- pe latura estica, aliniere cu limita de proprietate
- pe latura nordica, aliniere cu fatada spre str.Crisan a imobilului invecinat de pe latura vestica; etajul va fi in consola, aliniat cu cornisa/covertina imobilului invecinat existent de pe latura vestica
- pe latura sudica, scara exteriora se va alinia cu limita de proprietate
Categorie de imponenta C
Clasa de importanta III

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA (6400mp); intreaga zona studiata apartine UTR - C1, zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ

LIMITA TEREN INTRAVILAN NR.CAD.65161+73168 (TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTI FUNCiare)

ACCESURI CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

CIRCULATII AUTO / PARCAJE AUTO

CIRCULATII PIETONALE

SPATII VERZI AMENAJATE

CONSTRUCTIE PROPUSA - subzona PROPUSA C1-1 - zona cu functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ. Astfel, se mentine integral regimul functional aferent UTR C1, conform PUG aprobat, fara propunerea modificarii structurii unitatilor teritoriale de referinta existente

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	BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN		FAZA: P.U.Z.
	STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		DATA: 09.2026
	DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE PROPUS - REGLEMENTARI URBANISTICE		PL. NR.: U.05
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	SCARA: 1:200
PROIECTAT	arh. Anca M.CONSTANTIN		
DESENAT	arh. Anca M.CONSTANTIN		

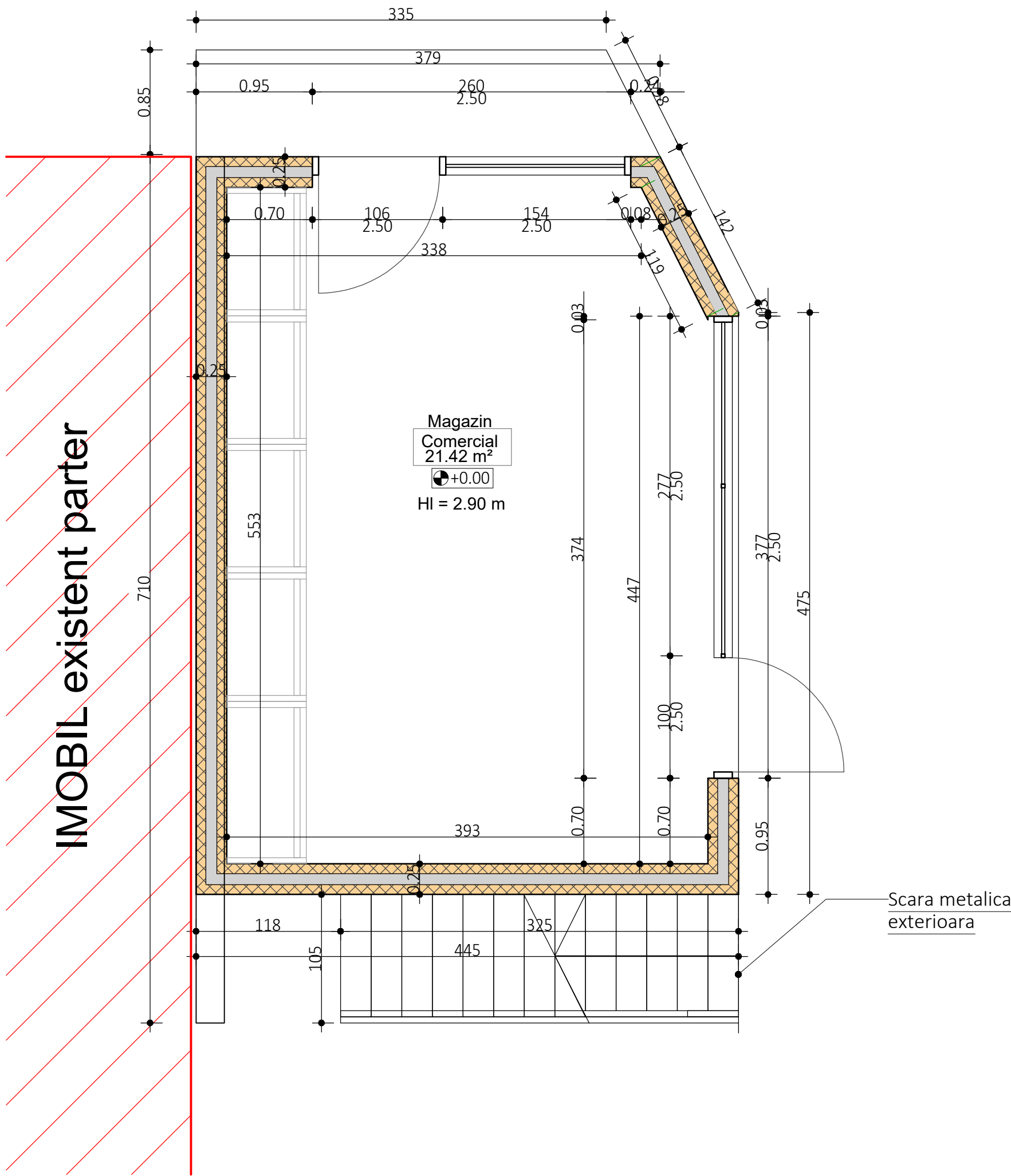


	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN		STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
	NUMELE:	SEMNATURA:	DENUMIRE PLANSA:		DATA: 09.2026
	SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	ILUSTRARE URBANISTICA		PL. NR.: U.06
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN				
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				

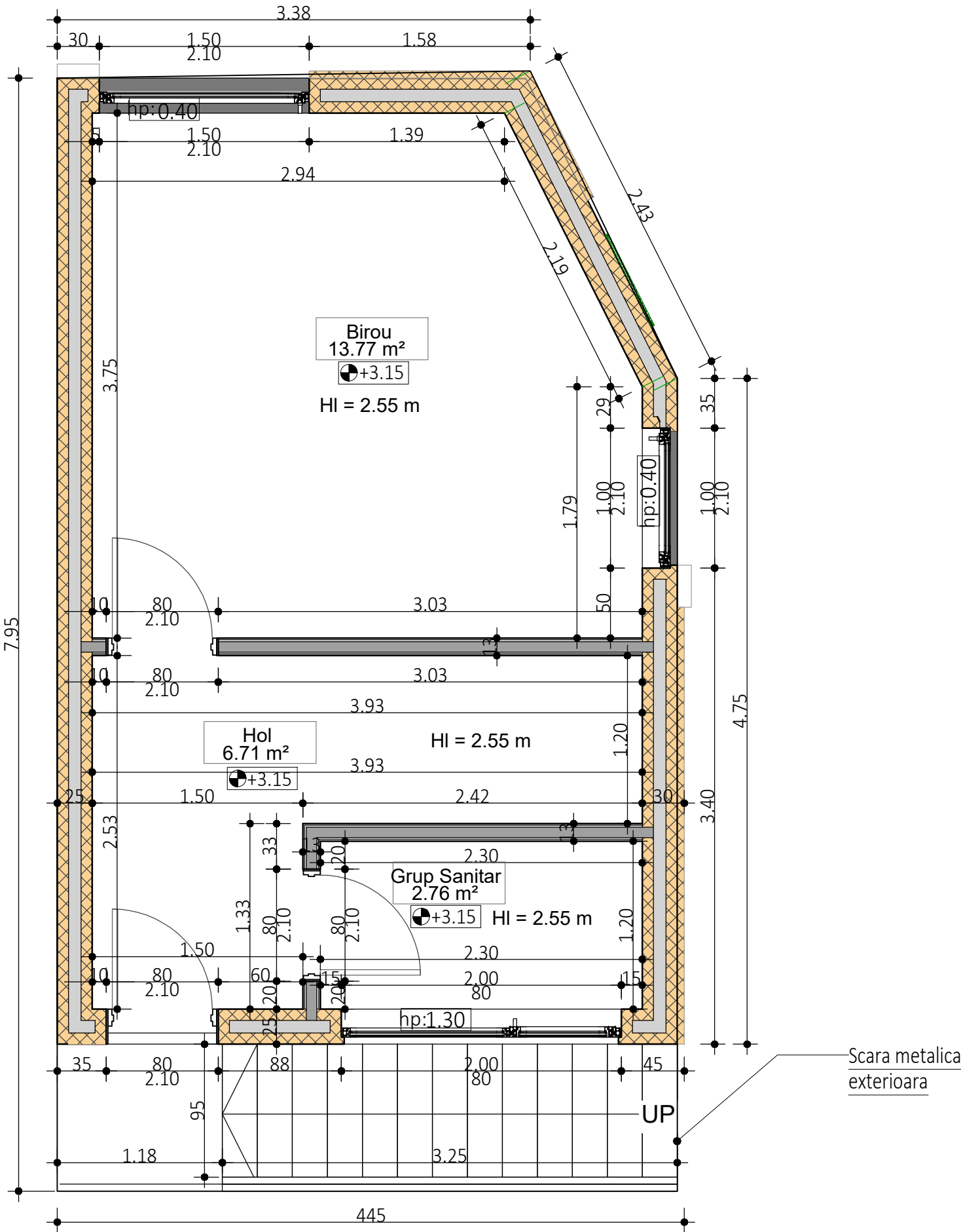


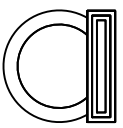
	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI		STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
	SEF PROIECT arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA:		DATA: 09.2026
	PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	ILUSTRARE URBANISTICA		SCARA:
PROIECTAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					PL. NR.: U.07
DESENAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					

PLAN PARTER



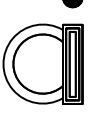
PLAN ETAJ



	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		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN		STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
	SEF PROIECT arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA:		DATA: 09.2026
	PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	PLAN PARTER PLAN ETAJ IMOBIL PROPOS		PL. NR.: U.08
PROIECTAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					
DESENAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN					
			SCARA: 1:50		



Regimul de înălțime P+1E propus preia tipologia inserțiilor existente în frontul construit analizat, unde, în succesiunea construcțiilor comerciale și de servicii predominant parter, sunt identificate volume punctuale P+1E. Propunerea se constituie astfel ca o completare controlată a frontului existent, fără modificarea semnificativă a scării și caracterului urban al zonei.

	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		BENEFICIAR: S.C. ANGEL S.R.L.		PR.NR.: B.006
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - MODERNIZARE, EXTINDERE SI SUPRAINALTARE MAGAZIN STR. CRISAN 2, NR.CAD. 65161+73168, MUN. SLATINA, JUD. OLT		DENUMIRE PLANSĂ: ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT		FAZA: P.U.Z. DATA: 09.2026 PL. NR.: U.09
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:			SCARA:
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN				
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN				