



**S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.**



**J28/188/2000**

**Str. Centura Basarabilor, Bl.14, Sc. C, Ap.3**

**SLATINA, JUD OLT, TEL.0249430111/0721598776**

**BENEFICIAR:**

**SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL  
MUN.SLATINA,JUD.OLT**

**DENUMIREA INVESTITIEI:**

**STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU  
REALIZARE PARCARE SUBTERANA+LOCUINTE  
INDIVIDUALE P+2E+LOCUINTE COLECTIVE P+3E  
CU SPATII COMERCIALE LA PARTER  
MUN.SLATINA,STR.PANSELELOR,NR.19,JUD.OLT**

**PROIECT NUMARUL:74/15.04.2026**

**DIRECTOR:**

**ing.ANDREI R.**



# MEMORIU GENERAL EXPLICATIV



## CAP. 1 INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU REALIZARE PARCARE SUBTERANA + LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E + LOCUINTE COLECTIVE P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**”

Amplasament: **MUN.SLATINA,STR.PANSELELOR,NR.19,JUD.OLT**

Proiectant: **SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT**

Beneficiar: **SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL  
MUN.SLATINA,JUD.OLT**

### 1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii - **REALIZARE PARCARE SUBTERANA+LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E + LOCUINTE COLECTIVE P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**, pentru crearea unui imobil de locuinte individuale si colective , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, zona de relaxare,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a PUG.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale

conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desinata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii zonei;
- Indici si indicatori urbanistici:
  - regim de aliniere;
  - regim de inaltime;
  - P.O.T., C.U.T;
- Dezvoltarea infrastructurii;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- Masuri de protectie a mediului;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Panselelor,nr.19,jud.Olt este situat majoritar in zona rezidentiala "L",subzone locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1,UTR-L1a-locuinte individuale cu regim redus de inaltime(P+P+2E),situate in tesut urban slab construit ,pe un parcelar ordonat-organic si situat partial in zona cu functiuni mixte "M", subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab construit M2,UTR -M2a-functiuni mixte ,predominant servicii si comert de proximitate,servicii care necesita suprafete mari de teren,locuinte care necesita parcelare/reparcelare,terenul a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Conform REGIM DE ACTUALIZARE SI MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE ,se solicita elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Construire prin care se stabilesc atat organizarea retelei stradale,

dezvoltarea infrastructurii edilitare ,cat si parcelarul construibil si modul de utilizare a terenurilor.

Prin P.U.Z.-ul elaborat se vor preciza urmatoarele:regimul de construire,functiunea zonei,inaltimea maxima admisa,coeficientul de utilizare al terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului (POT),retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Propunerea urmareste valorificarea terenului in spiritul dezvoltarii urbane coerente,pastrand caracterul zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit. Subzona functionala,respectiv L1a-1,conform partilor desenate anexate prezentului studiu de oportunitate. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina.

Terenul studiat nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Terenul studiat prezinta constructii supraterane.

In prezent pe terenul studiat exista cinci constructii (C1,C2,C3,C4,C5) cu urmatoarele caracteristici conform extras de carte funciara nr.cad.52330

**C1-cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P+1E**

Ac= 384.00 mp.

Ad= 768.00 mp,

**C2-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 123.00 mp.

Ad= 123.00 mp,

**C3-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 8.00 mp.

Ad= 8.00 mp,

**C4-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 26.00 mp.

Ad= 26.00 mp,

**C5-cu destinatia de piscina**

Ac= 188.00mp.

Ad= 188.00 mp,

Constructii C3 si C4,cu destinatia de anexe conform extrasului de carte funciara identificare fara acte sunt propuse pentru desfiintare.

Avand in vedere ca imobilul se afla majoritar in zona rezidentiala ,propunerea urmareste mentinerea constructiilor existente C1,C2,C5 ,a aleilor carosabile si pietonale existente cat si a spatiilor verzi si propune valorificarea terenului ramas in spiritul dezvoltarii urbane coerente,pastrand caracterul zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit,prin crearea unui numar de 5 parcele destinate construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E ,un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E cu spatii comerciale la parter si parcare subterana si o zona de recreere unde se va amenaja un loc de joaca ,alei inverzite si spatiu verde,cu acces propriu din artera de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m .

Parcelele create in vederea construirii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E vor avea suprafata de teren de aproximativ 450 mp.

.Parcarea subterana se va extinde si in afara amprentei imobilului de locuinte colective, exclusiv in interiorul limitei de proprietate, unde se va amenaja un numar de aproximativ 60 de locuri de parcare. Deasupra acesteia se vor amenaja exclusiv spatii verzi, trotuare pietonale si accese carosabile.

Mentionam ca suprafata de teren din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina este proprietatea beneficiarului SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL conform contract de vanzare nr.3073 din 30.09.2022

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina.

Terenul este proprietatea beneficiarului SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL conform contract de vanzare nr.3073 din 30.09.2022

#### **1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

-Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

- Certificat de Urbanism

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

#### **1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat

-incadrarea la nivelul localitatii Slatina

- incadrarea la nivelul judetului Olt

- studiu geotehnic

- ridicare topografica

-avizele si acordurile obtinute in baza C.U.

-avizul de oportunitate .

#### **1.3.3. DATE STATISTICE**

Terenul ce a generat PUZ cu suprafata de teren din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina este situat in intravilanul

mun.Slatina, strada Panselor, nr.19, jud.Olt, teren ce este proprietatea beneficiarului SC ANTHERA EDUCATIONAL TOURISM SRL conform extrasului de carte funciara nr.cad.52330 si a contractului de vanzare nr.3073 din 30.09.2022 ,cu categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Terenul studiat nu este inregistrat in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Terenul studiat prezinta constructii supraterane.

In prezent pe terenul studiat exista cinci constructii (C1,C2,C3,C4,C5) cu urmatoarele caracteristici conform extras de carte funciara nr.cad.52330

**C1-cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P+1E**

Ac= 384.00 mp.

Ad= 768.00 mp,

**C2-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 123.00 mp.

Ad= 123.00 mp,

**C3-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 8.00 mp.

Ad= 8.00 mp,

**C4-cu destinatia de anexa cu regim de inaltime P**

Ac= 26.00 mp.

Ad= 26.00 mp,

**C5-cu destinatia de piscina**

Ac= 188.00mp.

Ad= 188.00 mp,

Constructii C3 si C4,cu destinatia de anexe conform extrasului de carte funciara identificare fara acte sunt propuse pentru desfiintare.

Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse .

Avand in vedere ca imobilul se afla majoritar in zona rezidentiala ,propunerea urmareste mentinerea constructiilor existente C1,C2,C5 ,a aleilor carosabile si pietonale existente cat si a spatiilor verzi si propune valorificarea terenului ramas in spiritul dezvoltarii urbane coerente,pastrand caracterul zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit,prin crearea unui numar de 5 parcele destinate construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E ,un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E cu spatii comerciale la parter si parcare subterana si o zona de recreere unde se va amenaja un loc de joaca ,alei inverzite si spatiu verde,cu acces propriu din artera de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m .

Parcelele create in vederea construirii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E vor avea suprafata de teren de aproximativ 450 mp.

Parcarea subterana se va extinde si in afara amprentei imobilului de locuinte colective, exclusiv in interiorul limitei de proprietate,unde se va amenaja un numar de aproximativ 60 de locuri de parcare.Deasupra acesteia se vor amenaja exclusiv spatii verzi,trotuare pietonale si accese carosabile.Se propune deasemenea si realizarea functiunilor adiacente activitatii de baza pe

terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui nou regulament pentru subzona denumita L1a-1.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Panselelor pe latura de vest a amplasamentului si strada Basarabilor in partea de est a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

## **CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata din masuratori de 13071.00 mp iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina,teren cu categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Panselelor,nr.19,jud.Olt este situat majoritar in zona rezidentiala "L",subzone locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1,UTR-L1a-locuinte individuale cu regim redus de inaltime(P+P+2E),situate in tesut urban slab construit ,pe un parcelar ordonat-organic si situat partial in zona cu functiuni mixte "M", subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab construit M2,UTR -M2a-functiuni mixte ,predominant servicii si comert de proximitate,servicii care necesita suprafete mari de teren,locuinte care necesita parcelare/reparcelare.

Terenul este situat in partea de sud a localitatii ,terenul are urmatoarele vecinatatii:

N – NR.CAD.51238, NR.CAD.2868-2953, NR.CAD.56466, NR.CAD.62359, NR.CAD.61065, NR.CAD.3193, NR.CAD.3192,

S – NR.CAD.70897,NR.CAD.70896, NR.CAD.62298, NR.CAD.62302

V – STR.PANSELELOR(NR.CAD.65499)

E -STR.BASARABILOR(NR.CAD.61767), NR.CAD.4555,NR.CAD.3017 , NR.CAD.5771,NR.CAD.53862

Pentru suprafata de teren de 13071.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia" REALIZARE PARCARE SUBTERANA+LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E + LOCUINTE COLECTIVE P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, pentru crearea unui imobil de locuinte individuale si colective , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, zona de relaxare,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui nou regulament pentru subzona denumita L1a-1.

## **2.2. CIRCULATIA**

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe strada Panselelor existenta pe latura de vest a proprietatii cat si pe strada Basarabilor existenta pe latura de est a proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiata se face ca si in prezent din strada Panselelor existenta pe latura de vest a proprietatii .

Pentru obiectivul propus se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiata se face ca si in prezent din strada Panselelor existenta pe latura de vest a proprietatii ,fara a afecta circulatia.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

### **2.3. ECHIPAREA EDILITARA**

Pe amplasamentul studiat exista in prezent echipare tehnico edilitara.Pentru viitoarea investitie se va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

In incinta se vor realiza platforma de gunoi pe care se vor amplasa pubele pentru deseuri menajere.).Evacuarea acestora se va face cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

### **2.4. PROBLEME DE MEDIU:**

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

#### **• RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

In vecinatatea zonei studiate exista locuinte individuale cu regim de inaltime S+P pana la S+P+1E/M .

#### **.EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

#### **• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

#### **• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

#### **• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

### **2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe strada Panselelor existenta pe latura de vest a proprietatii cat si pe strada Basarabilor existenta pe latura de est a proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiata se face ca si in prezent din strada Panselelor existenta pe latura de vest a proprietatii ,fara a afecta circulatia.

Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente dar si crearea unor artere noi de circulatie in incinta, strazi si trotuare pietonale care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces va fi de min.4.00 m pentru strazile cu sens unic si min.7,0 m pentru strazile cu dublu sens.

Se va realiza o artera de circulatie cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m ,racordata la strada Panselor din pardea de vest a amplasamentului.Deasemenea portiunea de teren din partea de est cu iesire la strada Basarabilor se va amenaja ca artera de iesire din incinta organizata pe sens unic cu latimea de 4.00 m si perdea de spatiu verde pe laterale.

Se vor organiza parcaje auto supraterane pe parcela proprietate privata. Se vor realiza deasemenea locuri de parcare pentru personae cu dizabilitati si mama si copilul.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50m x 5.00 m iar pentru personae cu dizabilitati dimensiunea unui loc de parcare va fi de 3.50mx5.00m.Locurile de parcare propuse vor deservi atat locuintele colective cat si spatiile comerciale ce se vor amenaja la parter.Deasemenea se v-a realiza si un numar de aproximativ 60 de locuri de parcare in parcare subterana .

In momentul de fata, circulatia pe strazile care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

## **2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Limita zonei studiate are suprafata de **35985.075 mp**.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata din masuratori de **13071.00 mp** iar din acte 12800 mp conform cartii funciare cu nr.cad.52330 UAT Slatina,teren cu categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Panselor,nr.19,jud.Olt este situat majoritar in zona rezidentiala "L",subzone locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1,UTR-L1a-locuinte individuale cu regim redus de inaltime(P+P+2E),situat in tesut urban slab construit ,pe un parcelar ordonat-organic si situat partial in zona cu functiuni mixte "M", subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab construit M2,UTR -M2a-functiuni mixte ,predominant servicii si comert de proximitate,servicii care necesita suprafete mari de teren,locuinte care necesita parcelare/reparcelare.

Zona beneficiaza de acces carosabile (strada Panselor si strada Basarabilor)

Avand in vedere ca imobilul se afla majoritar in zona rezidentiala ,propunerea urmareste desfiintarea constructiilor C3 si C4 si mentinerea constructiilor existente C1,C2,C5 ,a aleilor carosabile si pietonale existente cat si a spatiilor verzi si propune valorificarea terenului ramas in spiritul dezvoltarii urbane coerente,pastrand caracterul zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit,prin crearea unui numar de 5 parcele destinate construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E ,un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E cu spatii comerciale la parter si parcare subterana si o zona de recreere unde se va amenaja un loc de joaca ,alei inverzite si spatiu verde,cu acces propriu din artera de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m ,racordat la strada Panselor din pardea de vest a amplasamentului.Deasemenea portiunea de teren din partea de est cu iesire la strada Basarabilor se va amenaja ca artera de iesire din incinta organizata pe sens unic cu latimea de 4.00 m si perdea de spatiu verde pe laterale.

Parcelele create în vederea construirii de locuințe cu regim de înălțime P până la P+2E vor avea suprafața de teren de aproximativ 450 mp.

Parcarea subterană se va extinde și în afara amprentei imobilului de locuințe colective, exclusiv în interiorul limitei de proprietate, unde se va amenaja un număr de aproximativ 60 de locuri de parcare. Deasupra acestora se vor amenaja exclusiv spații verzi, trotuare pietonale și accese carosabile. Se propune de asemenea și realizarea funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejmuirea terenului cât și realizarea infrastructurii edilitare) și crearea unui nou regulament pentru subzona denumită L1a-1.

Activitățile ce se pot desfășura pe acest teren vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea obiectivului propus păstrând caracterul zonei și contribuind la densificarea controlată a fondului construit cu funcțiunea de locuințe (locuințe individuale și colective cu spații comerciale la parter, parcare subterană). Suprafața care a generat studiul PUZ este de 13071.00 mp.

- propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, și parcaje.

Soluția propusă, pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUAȚIE PROPUȘĂ.

#### **INDICATORII PROPUȘI**

Suprafața terenului St măsurată = 13071.00 mp

EXISTENT

Ac existent = 541.00 mp

Ad existent = 1113.00 mp

P.O.T ex. = 4.13 %

C.U.T ex = 0.085

#### **PROPUS PENTRU DESFIINTARE**

Ac existent = 34.00 mp

Ad existent = 34.00 mp

P.O.T = 3.87%

C.U.T = 0.082

Prin PUZ:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) poate să ajungă până la maxim 40%

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat) poate să ajungă până la maxim 1.2

P.O.T max. = 40%

C.U.T max = 1.2

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax : S+P+3E, Hmax=14.00 m**

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA

#### **MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA**

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este - **REALIZARE PARCARE SUBTERANA+LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E + LOCUINTE COLECTIVE P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**, pentru crearea unui imobil de locuinte individuale si colective , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, zona de relaxare,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Panslelor,nr.19,jud.Olt este situat majoritar in zona rezidentiala "L",subzone locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1,UTR-L1a-locuinte individuale cu regim redus de inaltime(P+P+2E),situate in tesut urban slab construit ,pe un parcelar ordonat-organic si situat partial in zona cu functiuni mixte "M", subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban slab construit M2,UTR -M2a-functiuni mixte ,predominant servicii si comert de proximitate,servicii care necesita suprafete mari de teren,locuinte care necesita parcelare/reparcelare.

Avand in vedere ca imobilul se afla majoritar in zona rezidentiala ,propunerea urmareste desfiintarea constructiilor C3 si C4 si mentinerea constructiilor existente C1,C2,C5 ,a aleilor carosabile si pietonale existente cat si a spatiilor verzi si propune valorificarea terenului ramas in spiritul dezvoltarii urbane coerente,pastrand caracterul zonei si contribuind la densificarea controlata a fondului construit,prin crearea unui numar de 5 parcele destinate construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E ,un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E cu spatii comerciale la parter si parcare subterana si o zona de recreere unde se va amenaja un loc de joaca ,alei inverzite si spatiu verde,cu acces propriu din artera de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare latearale cu latimea de 1.00 m ,racordat la strada Panslelor din pardea de vest a amplasamentului.Deasemenea portiunea de teren din partea de est cu iesire la strada Basarabilor se va amenaja ca artera de iesire din incinta organizata pe sens unic cu latimea de 4.00 m si perdea de spatiu verde pe laterale.

Parcelele create in vederea construirii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E vor avea suprafata de teren de aproximativ 450 mp.

Parcarea subterana se va extinde si in afara amprentei imobilului de locuinte colective, exclusiv in interiorul limitei de proprietate,unde se va amenaja un numar de aproximativ 60 de locuri de parcare.Deasupra acesteia se vor amenaja exclusiv spatii verzi,trotuare pietonale si accese carosabile.Se propune deasemenea si realizarea functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) .

In cadrul reglementarilor PUZ ,se vor asigura:

- accese pietonale si carosabile,corelate cu circulatiile existente;
- solutii de parcare supraterana si subterana;

-respectarea retragerilor, inaltimilor si indicatorilor urbanistici, astfel incat sa se evite disconfortul vecinatatilor.

Din punct de vedere architectural, cladirile vor urmari o estetica coerenta, cu materiale, proportii si solutii tehnice care sa nu perturbe imaginea urbana generala.

Investitia propusa este compatibila cu functiunile existente si are potentialul de a creste atractivitatea si functionalitatea zonei, fara a perturba echilibrul urban al vecinatatilor.

Prin urmare, investitia propusa este justificata din punct de vedere functional si urbanistic, asigurand o integrare echilibrata in tesutul urban si aducand beneficii sociale si economice zonei, fara a compromite caracterul zonei.

### **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA.**

Implementarea investitiei propuse parcare subterana + locuinte individuale P+2E + locuinte colective P+3E cu spatii comerciale la parter, va genera o serie de efecte economice si sociale pozitive la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

#### **Consecinte economice:**

-Cresterea valorii proprietatii: O investitie de calitate tinde sa conduca la cresterea valorii imobiliare a terenurilor si cladirilor din vecinatate.

-Dinamizarea activitatilor economice locale, prin crearea de spatii comerciale la parter, care pot atrage servicii utile locuitorilor;

-Generarea de locuri de munca: Atat in faza de executie (locuri de munca temporare in constructii), cat si ulterior, in perioada de functionare (locuri de munca permanente pentru functionarea spatiilor comerciale)

#### **Consecinte sociale**

-Diversificarea fondului de locuinte, prin oferirea de noi optiuni de locuire in regim colectiv, cu acces facil la servicii;

-Crearea unui cadru urban coerent si functional, care sustine locuirea de calitate in medii urbane, cu acces la comert, transport si spatii publice.

-Reducerea presiunii asupra extinderii urbane necontrolate, prin valorificarea unor terenuri din interiorul orasului in mod eficient si sustenabil;

-Imbunatatirea confortului urban prin asigurarea de spatii verzi amenajate, circulatii pietonale si servicii in proximitate;

Astfel investitia propusa contribuie la dezvoltarea echilibrata a UTR-ului prin valorificarea functionala si estetica a terenului studiat, fara a genera presiuni incompatibile asupra mediului construit existent.

Aceasta sustine o dezvoltare urbana durabila, in acord cu tendintele si cerintele actuale de locuire.

### **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATE SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Totalitatea costurilor privind realizarea investitiei vor fi suportate integral de beneficiarul investitiei, SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL, in sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

#### **2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața terenului considerat)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Suprafața studiată de teren măsurată este de 13071.00 mp și aparține intravilanului localității Slatina, categoria de folosință curții - construcții + arabil conform cartii funciare nr. 52330

Se propune respectarea următorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 40,00 %

- C.U.T. maxim admis - 1.2

Se propune păstrarea și respectarea unui regim maxim de înălțime S+P+3E,  
H<sub>max</sub>=14.0 m

Autorizația executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și respectând normativele în vigoare cu privire la sănătatea populației.

Construcțiile vor fi amplasate cu retrageri, după cum urmează :

#### LOCUINTE INDIVIDUALE

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m;

-retragerea cladirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m;

-retragerea cladirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m;

-amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face la o distanță de cel puțin egală cu 5.0 m;

#### LOCUINTE COLECTIVE

-retragerea cladirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de o distanță cel puțin egală cu H/2 dar nu mai puțin de 12.0 m ;

-retragerea cladirilor față de limita posterioară a parcelei se va face la o distanță de cel puțin egală cu H/2 dar nu mai puțin de 12.0 m;

În incintă se vor amenaja spații verzi ce vor respecta un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului .

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă ,pot fi dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălți de maxim 2.50 m.

### 3. CONCLUZII

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii **fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.**

INTOCMIT,  
**ARH. IONESCU AUREL -LAZAR**



**CALCULUL SUPRAFETEI-Teren**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
350	324333.245	449347.874	4.74
351	324331.639	449352.334	17.65
352	324325.454	449368.870	12.68
353	324320.927	449380.716	1.48
354	324319.831	449381.704	0.76
355	324320.347	449382.262	3.57
356	324319.073	449385.602	9.84
357	324315.369	449394.720	5.71
358	324309.970	449392.850	1.44
359	324308.636	449392.300	50.49
360	324327.149	449345.324	15.27
44	324313.060	449339.432	14.55
361	324299.672	449333.746	0.93
362	324299.881	449332.838	9.42
363	324301.995	449323.659	17.43
364	324305.908	449306.672	2.25
366	324306.413	449304.479	25.89
365	324312.226	449279.247	2.26
367	324312.734	449277.042	47.84
368	324323.472	449230.426	20.68
369	324328.114	449210.276	30.12
12	324357.858	449215.046	5.29
9	324363.065	449215.967	26.73
3	324389.474	449220.107	32.45
1	324421.511	449225.268	6.82
18	324419.523	449231.789	31.94
370	324411.963	449262.824	1.78
371	324411.554	449264.555	6.74
372	324410.003	449271.114	0.55
373	324409.876	449271.652	5.88
374	324408.443	449277.358	11.80
375	324405.569	449288.801	4.19
376	324404.547	449292.869	0.59
377	324404.405	449293.438	50.16
378	324392.298	449342.110	0.67
379	324392.175	449342.773	0.41
380	324392.100	449343.181	8.92
381	324388.195	449351.204	17.01
32	324380.331	449366.286	5.63
34	324374.925	449364.704	14.28
382	324361.603	449359.573	0.14
36	324361.477	449359.524	22.95
38	324340.176	449350.977	2.31
40	324338.853	449349.978	2.45
42	324336.490	449349.206	3.41

Suprafat totala = 13071 mp

**LEGENDA: SITUATIE PROPUSA REGLEMENTARI**

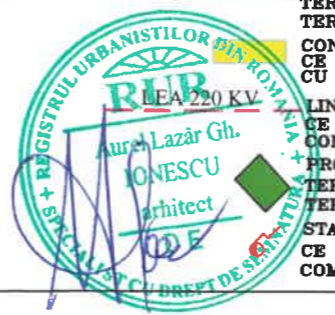
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ S=35985.075mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S masurata=13071.00mp
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE ASFALTATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE PAVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA ACOSTAMENT EXISTENT BALASTAT
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA SPATIU VERDE EXISTENT
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANA JURIDICA
- SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL
- ZONA REZIDENTIALA ,SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE
- TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII+ARABIL CE A GENERAT P.U.Z CU NR.CAD.52330
- CONSTRUCTIE EXISTENTE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- C1(LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E), C2(ANEXA-P),C5(PISCINA )
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+3E PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- PARCARE SUBTERANA PROPUSA S=2765.00mpPT.AMENAJARE LOCURI PARCARE SUBTERANE APROXINATIV 60 LOCURI PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- CONSTRUCTII PROPUSE CU DESTINATIA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P-P+2E PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- CAI DE ACCES CAROSABILE +PLATFORMA BETONATA PENTRU PARCARI PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- CAI DE ACCES PIETONALE PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- PLATFORMA BETONATA/PAVATA IN INTERIORUL FIECAREI PARCELE DESTINATA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- LOCURI DE PARCARE SUPRATERANE PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330- LOCURI PARCARE (8.50mx5.0m) - LOCURI MAMA SI COPIL(8.60mx5.0m) - LOCURI PERSOANE DIZABILITATI(8.60mx5.0m)
- STATHI INCARCARE ELECTRICE- CU DOUA PUNCTE DE INCARCARE PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- PLATFORME DE GUNOI PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ-NR.CAD.52330
- CORVOR ANTITRAUMA(TARTAN) PENTRU AMPLASARE LOC JOACA IN INTERIORUL ZONEI DE RECREERE PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z
- MOBILIER URBAN(BANCA,COD GUNOI) IN INTERIORUL ZONEI DE RECREERE
- PAVELE INVERZITE PROPUSE IN INTERIORUL ZONEI DE RECREERE
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
- ZONA MIXTA,SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE
- CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTRUIT,FUNCTIUNI MIXTE, PREDOMINANT SERVICII SI COMERT DE PROXIMITATE,SERVICII CARE NECESITA SUPRAFETE MARI DE TEREN,LOCUINTE CARE NECESITA PARCELARE/REPARCELARE TERENURI VECINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ TERENURI CE APARTIN INTRAVILANULUI MUN.SLATINA
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
- ZONA REZIDENTIALA,SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME(P-P+2E) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTRUIT,PE PARCELAR ORDONAT-ORGANIC
- TERENURI VECINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ TERENURI CE APARTIN INTRAVILANULUI MUN.SLATINA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE VECINE CE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z CU DESTINATIA DE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME S+P-S+P+1E/M SI ANEXE CU REGIM DE INALTIME P
- LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 220KV DE INALTA TENSUINE CE APARTINE STATULUI ROMAN FIIND GESTIONATA DE COMPANIA NATIONALA DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE TRANSELECTRICA SA PROPRIETATE STATUL ROMAN
- TEREN VECIN CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ TERENURI CE APARTIN INTRAVILANULUI MUN.SLATINA
- STALP NR.2,METAL,1979,STALP COMUN CU LEA 220KV EXISTENT PE TERENUL VECIN CE APARTIN INTRAVILANULUI MUN.SLATINA,STALP PROPRIETATE COMPANIA NATIONALA DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE TRANSELECTRICA SA

- Ex** SIMBOL UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- L** ZONA REZIDENTIALA
- L1a** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME(P-P+2E),SITUATE IN TESUT URBAN CONSTRUIT,PE PARCELAR ORDONAT-ORGANIC
- L1a-1** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME(P-P+3E),SITUATE IN TESUT URBAN CONSTRUIT,PE PARCELAR ORDONAT-ORGANIC
- M** ZONA MIXTA
- M2b** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTRUIT,FUNCTIUNI MIXTE, PREDOMINANT SERVICII SI COMERT DE PROXIMITATE,SERVICII CARE NECESITA SUPRAFETE MARI DE TEREN,LOCUINTE CARE NECESITA PARCELARE/REPARCELARE
- T** ZONA CIRCULATII
- T1** ZONA CIRCULATII RUTIERE
- SENSURI AUTO
- ACCES AUTO

**BILANT TERITORIAL:**  
S.T.=13071.00mp

EXISTENT	PROPUSE PT.DEMOLARE
A.C=541.00mp	A.C=34.00mp
A.D=1118.00mp	A.D=34.00mp
P.O.T =4.18	P.O.T =3.57%
C.U.T =0.086	C.U.T =0.082

**INDICATORII URBANISTICI PROPUSE**  
P.O.T max propus prin PUZ=40%  
C.U.T max propus prin PUZ=1.2



<b>S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.</b> CUI RO 13406974	Benef:SC ANTHEA EDUCATIONAL TOURISM SRL MUN. SLATINA, JUD.OLT
SLATINA,JUD.OLT Tel:0249/430111 mobil:0765/345081 0766/457478	Den:STUDIU OPORTUNITATE PENTRU REALIZARE PARCARE SUBTERANA+LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E+ LOCUINTE COLECTIVE P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SLATINA, STR. PANSELELOR, NR.19, JUD.OLT
Specialitate: Nume: Sef Proiect: arh.Ionescu A. Proiectat: arh.Ionescu A. Desenat: ing. Florescu D.	Denumire Plan: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b> <b>SITUATIE PROPUSA</b> Nr.Pl. A.06
	Sc:1:1000 Data:15.04.2026