

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. DENUMIREA PROIECTULUI:

Nume proiect: **HOTEL SI RESTAURANT - PUZ STRADA PITESTI NR. 110B-110D  
SLATINA, JUDETUL OLT**

### II. TITULAR

Numele companiei SC NATURAL SRL  
Adresa poștală: Municipiul Slatina, strada Pitesti, nr. 110K, judetul Olt, inregistrata la Registrul  
Comertului sub nr. J28/79/1991, cod de inregistrare fiscala RO 1543994

Persoana de contact Daniela Postolache  
Telefon: 0754 028 514  
Mail: [daniela.postolache@naturalcompany.eu](mailto:daniela.postolache@naturalcompany.eu)

### III. OBIECTUL LUCRARI

Documentația are ca obiect obtinerea avizului de oportunitate, în vederea întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru REMODELARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT SI CONVERSIE IN RESTAURANT, REMODELARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT SI CONVERSIE IN HOTEL P+4E, AMENAJARE TEREN SI RACORDARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER in incinta terenului din Slatina judetul Olt.

#### SITUATIA EXISTENTA

Terenul ce face obiectul studiului este situat intravilan, în localitatea Slatina, judetul Olt, având suprafața de 8150mp. Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, suprafața studiata se afla situata în zona mixta M2b, zona de reconversie functionala.

#### SITUATIA PROPUSA

Conform cerințelor funcționale și comenzii beneficiarului, terenul propus spre amenajare va cuprinde următoarele:

- Funcțiuni mixte servicii, comert, industriale;
- spații verzi amenajate;
- platforme betonate, accese si parcari

Accesul principal la terenul studiat se face din strada Pitesti. Un acces secundar se va propune pe latura de sud-est a proprietatii, pentru angajați și pentru recepția mărfii / eliminarea deșeurilor.

În cadrul zonei studiate din localitatea Slatina, județul Olt se identifică 2 loturi:

Lot 1 - str Pitesti nr 110B: subzona mixta in afara zonei protejate reconversie zone industriale in servicii si comert, cu suprafața de 3515mp

Lot 2 - str Pitesti nr 110D: subzona mixta in afara zonei protejate reconversie zone industriale in servicii si comert, cu suprafața de 4637mp.

Pentru incinta studiata, se recomanda:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, asadar în afara circulațiilor publice;
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentală și de protecție a incintei;

Alimentarea cu apa se va face din retea existenta oraseneasca.

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta oraseneasca.

Localitatea dispune de rețea de canalizare. Obiectivul este racordat la aceasta.  
Racordurile și bransamentele vor fi executate de către operatorul licențiat al orașului Slăina.  
Zona este asigurată cu rețea de distribuție a gazelor naturale municipale.

## DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT

### LOT 1 - REMODELARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT SI CONVERSIE IN HOTEL P+4E

#### REZUMAT AL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede conversia clădirii existente și transformarea sa într-un hotel de 3 stele destinat călătorilor de afaceri, sub marca Hampton din lanțul Hilton. Noul hotel va oferi clienților 100 de camere situate pe 4 etaje de cazare. Hotelul va mai cuprinde o parcare exterioară, recepție la parter, zonă publică cu salon mic dejun, bar, sală de fitness, spații administrative.

Construcția se încadrează în clasa de importanță III, conform STAS 10.100/0-75 și P 100-92.  
Categoría de importanță a construcției este "C" conform H.G. nr. 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 31/N/95.  
Gradul de rezistență la foc este II conform P.118-1999  
Categoría de risc de incendiu: mic conform P118-1999

Proiectul presupune transformarea clădirii administrative nefuncționale existentă pe acest amplasament - Pavilionul Administrativ din incinta fostei Fabrici de Rulmenți Slatina - și adaptarea acesteia la cerințele funcțiunii de hotel.

#### Regimul de înălțime

Construcția existentă are regim maxim de înălțime PARTER+3 ETAJE.

Pentru mărirea capacității clădirii existente până la necesarul de 100 de camere, s-a prevăzut realizarea unui nivel suplimentar.

Astfel, **Construcția propusă va avea regim de înălțime PARTER + 4 ETAJE.**

#### Inălțimi

Construcția existentă are H maxim 17.60m față de cota terenului.

Pentru mărirea capacității clădirii existente până la necesarul de 100 de camere, s-a prevăzut realizarea unui nivel suplimentar.

Astfel, **Construcția propusă va avea H maxim propus 21m.**

#### Parcări

Pentru cele 100 de unități de cazare sunt asigurate 47 locuri de parcare supratereane, toate amplasate pe terenul studiat.

TOTAL UNITATI DE CAZARE PROPUSE  
TOTAL PARCARI

100 camere  
47 locuri de parcare

### LOT 2 - REMODELARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT SI CONVERSIE IN RESTAURANT

#### REZUMAT AL PROIECTULUI

Proiectul presupune transformarea clădirii existente la nr 110D de pe strada Pitești și adaptarea acesteia la cerințele funcțiunii de restaurant cu sală de evenimente.

Clădirea existentă la nr. 110 D a fost dezmembrată în două corpuri distincte

Tema studiului este conversia corpului existent dinspre strada Pitești (nord-vest) în restaurant și extinderea construcției pe terenul neconstruit de 600mp amplasat în aliniamentul strazii Pitești.

Construcția se încadrează în clasa de importanță III, conform STAS 10.100/0-75 și P 100-92.  
Categoría de importanță a construcției este "C" conform H.G. nr. 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 31/N/95.

Gradul de rezistenta la foc este II conform P.118-1999  
Categorica de risc de incendiu: mic conform P118-1999

#### Regimul de înălțime

Construcția existentă are regim de înălțime PARTER+1 ETAJ.  
Corpul extins va avea regim de înălțime P.

#### Înălțimi

Construcția existentă are H maxim 8.35m față de cota terenului.  
Corpul extins va avea H maxim 5m.

#### Parcari

Vor fi asigurate 7 locuri de parcare pe teren, pe latura de Nord-Est a corpului extins.

## V. INDICATORII PROPUȘI

**Subzona mixta în afara zonei protejate - servicii comerț / reconversii zone industriale (M2b)**

1. Se propune schimbarea funcțiunii și extinderea unor clădiri existente pe amplasament.
2. Ilustrarea propusă se încadrează în indicatorii urbanistici stabilit prin RLU pentru zona M2b (POT 50% și CUT 2.0), dar în vederea dezvoltărilor ulterioare se solicită prin PUZ creșterea acestor indici la POT 70% și CUT 3.5
3. Se propune ca regim de aliniere pentru extinderea corpului est (restaurant) păstrarea retragerii existente, respectiv 4.50m față de limita proprietății înspre strada Pitesti
4. Se propune la acest aliniament un regim maxim de înălțime de 10.00m
5. Se propune realizarea etajării corpului administrativ existent, pe toată suprafața clădirii existente, care se poate face în condițiile specificate în RLU la M2b, secțiunea I, articolul 10, întrucât înălțimea propusă nu depășește înălțimea stabilită la categoria pentru Strada Pitesti (profil peste 19m)

|              | <u>reglementat în PUG</u> | <u>propus prin PUZ</u> |
|--------------|---------------------------|------------------------|
| <u>POT</u>   | <b>50%</b>                | <b>70%</b>             |
| <u>CUT</u>   | <b>2.0</b>                | <b>3.5</b>             |
| <u>Hmax</u>  | <b>22m</b>                | <b>22m</b>             |
| <u>Rhmax</u> | <b>P+6</b>                | <b>P+6</b>             |

## VI. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONA

Hotelul propus este o conversie a clădirii existente – Pavilion administrativ al fostei Fabrici de Rulmenți Slatina, ce va suporta o extindere pe parter a laturii de sud-est și o supraetajare. Restaurantul, de asemenea, este o conversie a unui spațiu existent și o extindere a acestuia.

Ambele investiții propuse se vor integra în țesutul urban existent și se vor subordona cerințelor de coerență ale spațiului construit. Vor fi respectate retragerile de la aliniament, se vor folosi materiale de construcție locale, iar texturile și culorile folosite se vor armoniza cu arhitectura zonei. Volumetria va fi simplă, adecvată scării imobilelor zonei.

Amenajările exterioare – iluminat, spații verzi – vor spori atractivitatea zonei.

## VII. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investitiei va avea un impact pozitiv atat asupra populatiei localitatii cat si asupra celor aflati in vizita. Se vor crea noi spatii de cazare temporara, noi spatii de alimentatie publica cu specific international, se va contura un nou punct de interes public la nivelul localitatii Slatina.

Prin investitia propusa, beneficiarul isi doreste cresterea capacitatii de cazare a spatiilor hoteliere și crearea de noi locuri de munca in Municipiul Slatina. In plus, contribuie la dezvoltarea economica a localitatii și răspunde nevoii comunității de a avea o sala moderna de evenimente – în incinta restaurantului. De asemeni, restaurantul va fi utilizat în multe situații de oaspetii hotelului ce urmează a se construi pe terenul invecinat. Prin crearea unui centru modern de cazare și intrunire, se realizeaza un punct de interes orasenesc si regional pentru mediul de afaceri. Pentru dimensionarea si justificarea proiectului a fost realizat un studiu de piata hoteliera.

Aparitia unor noi obiective de cazare si alimentatie publica nu va avea un impact negativ asupra sanatatii locuitorilor, a peisajului si mediului vizual, asupra climei, faunei si florei, a bunurilor materiale sau asupra patrimoniului istoric și cultural al localitatii. Pot exista unele elemente de impact privind intensificarea circulatiei în zona, calitatea aerului, a zgomotelor si vibratiilor produse de utilajele in functiune, dar pentru anihilarea acestora vor fi luate masuri prin proiect.

## VIII. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile realizarii investitiilor precum și costurile realizarii racordurilor necesare pentru funcționarea acestora – racord la rețeaua stradala, la rețelele tehnico-edilitare din zona etc – vor fi suportate de investitor.

Intocmit,

arh. Alin Dobrescu