

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 03.02.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER”, cu amplasament in STR. Carol I, NR. 20, NR.CAD. 68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT

Argumentare: În baza C.U. nr. 512 / 07.10.2024- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C CONRAD CONCEPT S.R.L prin reprezentant: dl. Radu Stelian.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru

„CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER”, cu amplasament in STR. Carol I, NR. 20, NR.CAD. 68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT

În perioada: 03.02.2025 – 12.02.2025.

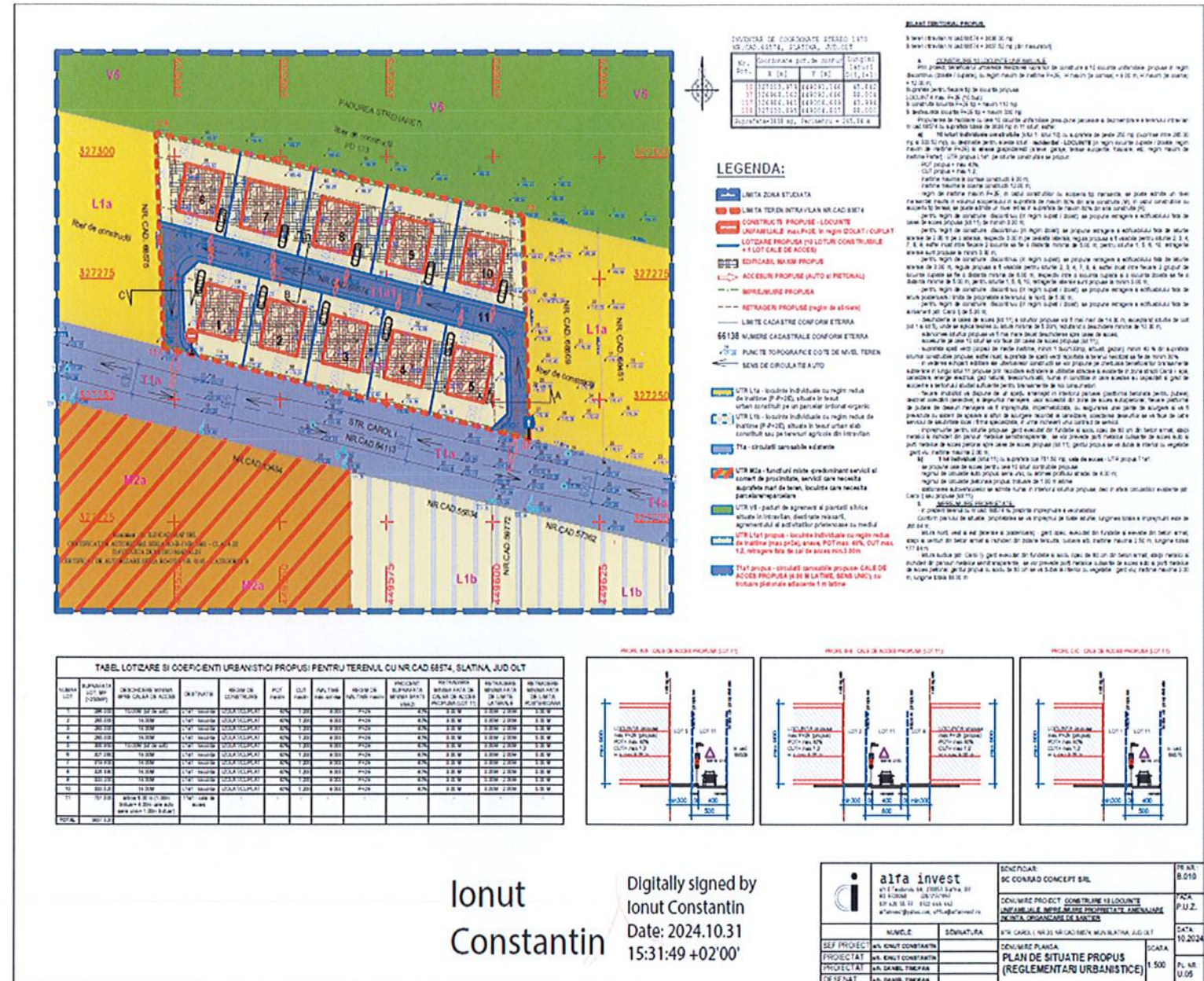
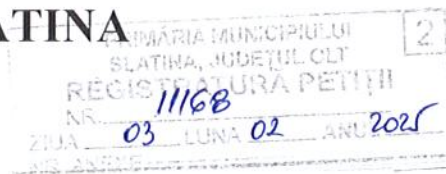
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail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

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

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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 03.02.2025- 12.02.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 09.06.2025– 23.06.2025.
- 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: **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER**

Beneficiar: **SC CONRAD CONCEPT SRL, reprezentata prin dl. RADU STELIAN**

Amplasament: **STR. CAROL I, NR.20, NR.CAD. 68574, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT**

Proiectant general: **S.C. ALFA INVEST S.R.L.**

Numar proiect: **B.010**

Data intocmirii: **SEPTEMBRIE 2024**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

I.02. Regim juridic

Terenul intravilan in suprafata de 3838 mp (nr.cad.68574), situat in municipiul Slatina, este in proprietatea privata a beneficiarului persoana juridical SC CONRAD CONCEPT SRL, reprezentata prin domnul RADU STELIAN, conform Contractului de Vanzare nr.1403/23.07.2024.

I.03. Regim economic

Folosinta actuala a terenului: arabil, intravilan. Conform PUG si RLU al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr.140/2016, terenul intravilan cu nr.cad.68574 in suprafata de 3838 mp, se afla in zona rezidentiala L, subzone functionala “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 constituit, pe parcelar ordonat-organic.

I.04. Regimul tehnic

Se propune utilizarea terenului pentru lucrari de construire pentru 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER.

Capitolul II – SITUATIA EXISTENTA

II.01. Incadrare in localitate si zona:

- teren intravilan in zona nordica a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor str. Carol I - str. Dealul Viilor (Colegiul National Agricol Carol I / Padurea Strehareti).

II.02. Descrierea terenului:

- suprafata teren = 3838.00 mp (din acte)
- suprafata teren = 3837.52 mp (din masuratori)
- terenul este liber de constructii
- terenul nu prezinta imprejuriri

- terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori/copaci)
- accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sudica – str. Carol I (nu se modifica)
- terenul este relativ plan, cu o panta usoara cu curgere de la sud spre nord (diferenta de nivel cca 90 cm pe lungime de cca 43 m)
- Vecinatati:
 - o nord: liziera padurea Strehareti, forestier (liber de constructii)
 - o est: proprietate privata nr.cad.68509, intravilan (liber de constructii)
 - o sud: cale de acces – str. Carol I, strada asfaltata, profil 6.50 m
 - o vest: proprietate privata nr.cad.68575, intravilan (liber de constructii)

Coordonatele amplasamentului proiectului, in sistem de proiectie nationala Stereo

1970:

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970
NR.CAD.68574, SLATINA, JUD.OLT

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	327013.979	449091.166	45.842
37	326968.162	449092.666	88.004
117	326986.941	449006.689	43.994
118	327030.895	449004.807	88.000
Sup.mas.=3838 mp			

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

-Longitudine estica 24°21'29"

-Latitudine nordica 44°26'27"

II.03. - Bilant teritorial existent:

-S teren intravilan nr.cad.68574 = 3838.00 mp (din acte), respectiv 3837.52 mp (din masuratori)

Terenul este liber de constructii; terenul nu prezinta imprejmuiiri; terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori/copaci); accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sudica (str. Carol I, strada asfaltata, cu regim de circulatie dublu sens).

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Capitolul III – PREZENTAREA INVESTITIEI, INDICATORI PROPUSE

III.01. Descrierea functionala

a. CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE

Prin proiect, beneficiarul urmareste realizarea lucrarilor de construire a 10 locuinte unifamiliale, propuse in regim discontinuu (izolate / cuplate), cu regim maxim de inaltime P+2E, H maxim (la cornisa) = 9.00 m, H maxim (la coama) = 12.00 m;

Suprafete pentru fiecare tip de locuinta propusa:

LOCUINTA max. P+2E (10 buc):

S construita locuinta P+2E tip = maxim 110 mp

S desfasurata locuinta P+2E tip = maxim 330 mp

Propunerea de mobilare cu cele 10 locuinte unifamiliale presupune parcelare si dezmembrare a terenului intravilan nr.cad.68574 cu suprafata totala de 3838 mp in 11 loturi, astfel:

a) 10 loturi individuale construibile (lotul 1- lotul 10) cu suprafete de peste 250 mp (cuprinse intre 285.00 mp si 333.52 mp), cu destinatie pentru aceste loturi – **rezidential - LOCUINTE** (in regim locuinte cuplate / izolate, regim maxim de inaltime P+2E) si **anexe gospodaresti** (anexe, garaje, terase acoperite, foisoare, etc, regim maxim de inaltime Parter) - UTR propus L1a1; pe loturile construibile se propun:

- POT propus = max 40%;
- CUT propus = max 1.2;
- inaltime maxima la cornisa constructii 9.00 m;
- inaltime maxima la coama constructii 12.00 m;
- regim de inaltime maxim P+2E; in cazul constructiilor cu acoperis tip mansarda, se poate admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata de maxim 60% din aria construita (M); in cazul constructiilor cu acoperis tip terasa, se poate admite un nivel retras in suprafata de maxim 60% din aria construita (R);
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de calea de acces propusa (lot 11) de minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim izolat): se propune retragere a edificabilului fata de laturile laterale de 2.00 m pe o laterala, respectiv 3.00 m pe cealalta laterala, regula propusa a fi valabila pentru loturile 2, 3, 4, 7, 8, 9, astfel incat intre fiecare 2 locuinte sa fie o distanta minima de 5.00 m; pentru loturile 1, 5, 6, 10, retragerile laterale sunt propuse la minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat): se propune retragere a edificabilului fata de laturile laterale de 3.00 m, regula propusa a fi valabila pentru loturile 2, 3, 4, 7, 8, 9, astfel incat intre fiecare 2 grupuri de locuinte cuplate sa fie o distanta minima de 6.00 m, respectiv intre o locuinta cuplata si o locuinta izolata sa fie o distanta minima de 5.00 m; pentru loturile 1, 5, 6, 10, retragerile laterale sunt propuse la minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de latura posterioara / limita de proprietate a terenului, la nord, de 5.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de aliniament (str. Carol I) de 5.00 m;
- deschiderile la calea de acces (lot 11) a loturilor propuse vor fi mai mari de 14.00 m, exceptand loturile de colt (lot 1 si lot 5), unde se aplica tesirea cu latura minima de 5.00m, rezultand o deschidere minima de 10.00 m;
- adancimea loturilor propuse va fi mai mare decat deschiderea spre calea de acces;
- accesurile pe cele 10 loturi se vor face din calea de acces propusa (lot 11);
- suprafata spatii verzi (copaci de medie inaltime, minim 1 buc/100mp, arbusti, gazon): minim 40 % din suprafata loturilor construibile propuse, astfel incat, suprafata de spatii verzi raportata la terenul nelotizat sa fie de minim 30%
- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul loturilor propuse, deci in afara circulatiilor existente (str. Carol I) sau propuse (lot 11)
- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotui 11 propuse prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona strazii Carol I- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.

- fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- fiecare imobil/lot va dispune de un spațiu amenajat în interiorul parcelei (platforma betonată pentru pubele) destinat colectării (selective) a deșeurilor menajere, ușor accesibil din zona de acces auto/pietonă; fiecare platformă de pubele de deseuri menajere va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deșeurilor se va face de către serviciul de salubritate local / firmă specializată, în urma încheierii unui contract de servicii.

- împrejurimile pentru loturile propuse: gard executat din fundație și soclu opac de 60 cm din beton armat, stalpi metalici și închideri din panouri metalice semitransparente; se vor prevedea porți metalice culisante de acces auto și porți metalice de acces pietonal spre calea de acces propusă (lot 11); gardul propus se va dubla la interior cu vegetație – gard viu; înălțime maximă 2.00 m;

b) 1 lot individual (lotul 11) cu suprafața cca 751.50 mp, **cale de acces** – UTR propus T1a1:

- se propune cale de acces pentru cele 10 loturi contruibile propuse

- regimul de circulație auto propus: sens unic, cu lățimea profilului stradal de 4.00 m;

- regimul de circulație pietonală propus: trotuare de 1.00 m lățime

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor existente (str. Carol I) sau propuse (lot 11)

b. ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE:

- în prezent terenul cu nr.cad. 68574 nu prezintă împrejmuire a vecinătăților

Conform planului de situație, proprietatea se va împrejmui pe toate laturile; lungimea totală a împrejuririi este de 265.84 m;

- latura nord, vest și est (laterale și posterioară) – gard opac, executat din fundație și elevație din beton armat, stalpi și centuri din beton armat și închideri din zidărie tencuită, culoare alb; înălțime maximă 2.50 m; lungime totală 177.84 m

- latura sudică (str. Carol I)- gard executat din fundație și soclu opac de 60 cm din beton armat, stalpi metalici și închideri din panouri metalice semitransparente; se vor prevedea porți metalice culisante de acces auto și porți metalice de acces pietonal; gardul propus cu soclu de 60 cm se va dubla la interior cu vegetație – gard viu; înălțime maximă 2.00 m; lungime totală 88.00 m

c. AMENAJARE ÎNCINTA:

- construcțiile propuse vor fi înconjurate perimetral de un trotuar de protecție cu lățimea de min. 100 cm cu pante minime către exterior

- realizarea amenajărilor exterioare construcțiilor (alee auto sens unic și trotuare pietonale – lot 11), bransamentele la utilități, spații verzi:

○ în incintă vor fi prevăzute alei pentru acces carosabil către fiecare din locuințele propuse și parcaj auto exterior pentru fiecare locuință propusă

○ se vor executa bransamente subterane pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, televiziune / telefonie / internet de la rețelele de utilități existente în lungul strazii Carol I

- se propun spatii verzi amenajate in proportie de minim 40% din suprafata fiecarui lot constructibil: copaci de medie inaltime (minim 1 buc/100mp), arbusti, gazon
- colectarea deseurilor se va face de catre serviciul de salubritate local, in urma incheierii unui contract de servicii sau catre spatiul indicat de primarie. Dupa caz, platforma pubelei de deseuri menajere va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Capitolul IV – PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

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

Necesitatea intocmirii documentatiei “10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER” pentru terenul cu nr.cad. 68574, situat in intravilanul municipiului Slatina, a fost generata de urmatoarele:

- necesitatea extinderii functiunilor cu caracter rezidential in zona
- investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare,
- dezvoltarea zonei, completarea necesarului de locuinte cu regim mic de inaltime (p – p+2e) din zona, ce se vor regasi in imobilele propuse ce se vor realiza cu materiale durabile si moderne, si asigurand un grad ridicat de confort

IV.02. – Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UTR

Dorinta Consiliului Local Slatina si a populatiei, este pentru dezvoltarea municipiului, atragerea de investitii generatoare de impozite si taxe, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona (atat pe perioada implementarii/construirii, cat si in perioada functionarii). Aceasta se poate face prin realizarea de noi investitii private, cum este cazul de fata, care sa aduca un plus valoare zonei.

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie. Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari importante de populatie in zona. Nu sunt preconizate modificari cuantificabile statistic in starea de sanatate a populatiei, urmare a realizarii obiectivului propus. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei. In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivelor se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Capitolul V – CATEGORII DE COSTURI

V.01. Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:

Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:

- bransamente subterane in lungul cailor de acces existente prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona in lungul strazii Carol I - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii.

- construirea imobilelor propuse cu regim de înălțime maxim P+2E, a imprejmuirilor lotului cu nr.cad.68574
- amenajarea terenului liber (curtilor) loturilor construibile (lot 1-10)
- realizarea caii de acces (lot 11) catre loturile construibile
- asigurarea spatiilor verzi in proportie de minim 40% din suprafata fiecarui lot construibil (1-10)
- asigurarea locurilor de parcare pe fiecare lot construibil (1-10)
- plata taxelor aferente pentru construirea obiectivelor propuse, la receptia lucrarilor, precum si a impozitelor aferente dupa intabulare

V.02. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica locala:

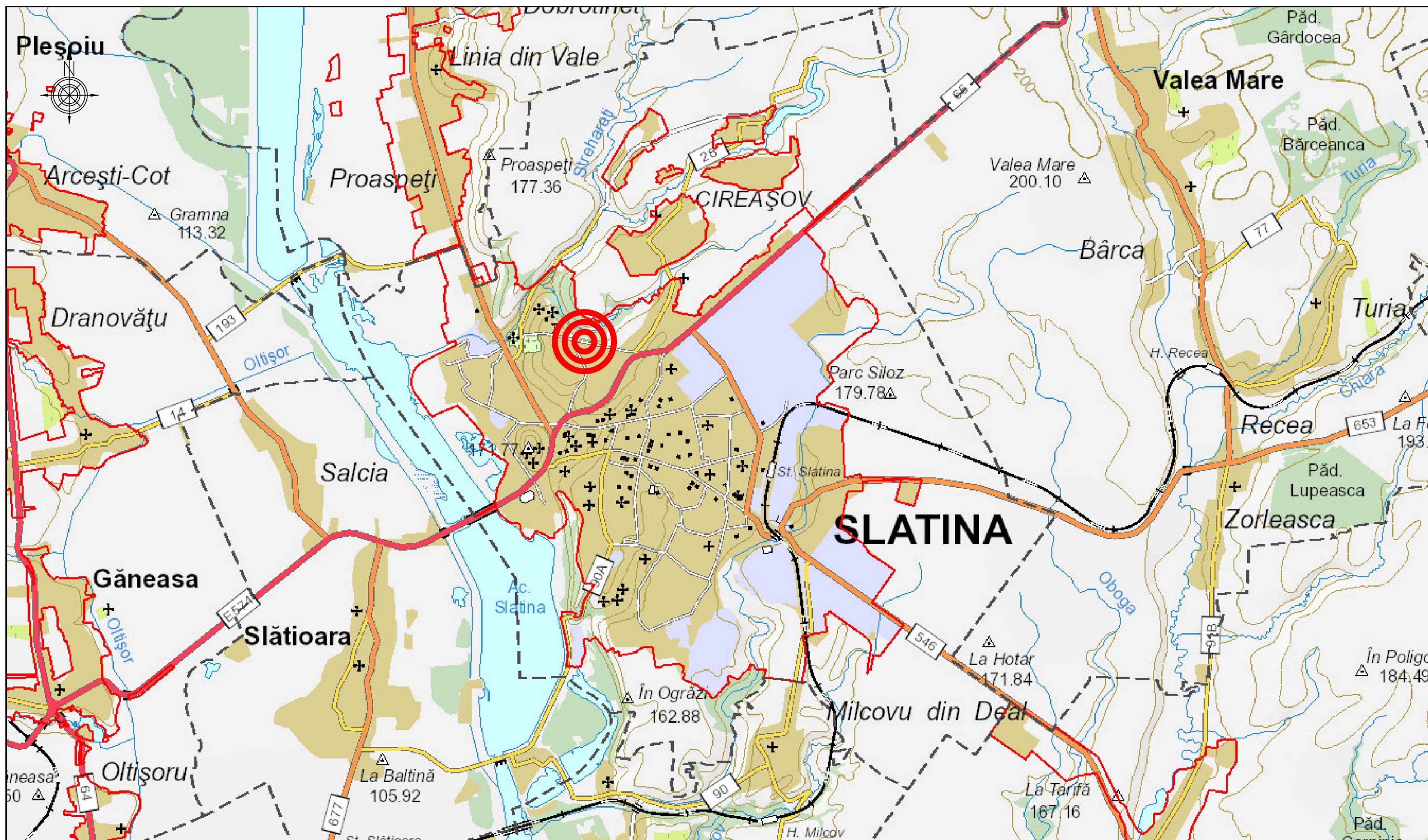
- dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de lotizare, exista posibilitatea legala ca lotul 11 cu destinatie de circulatii, sa fie cedat de catre beneficiar cu titlu gratuit catre patrimoniul UAT Slatina (domeniu public); astfel, exista posibilitatea ca lotul 11 cu destinatie de circulatii, sa beneficieze de serviciile publice locale: iluminat public, salubritate, deszapezire, etc

Capitolul VI – CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate pentru P.U.Z. - 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE SANTIER pentru terenul cu nr.cad. 68574, situat in intravilanul municipiului Slatina, de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona, prin mobilarea amplasamentului cu imobile ce se vor realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort.

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin



LOCALIZARE TEREN
NR.CAD.68574 CE A
GENERAT P.U.Z.

LIMITA INTRAVILAN



alfa invest

str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
031 420 55 77 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro

NUMELE:

SEMNATURA:

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. DANIEL TIMOFAN
DESENAT	arh. DANIEL TIMOFAN

BENEFICIAR:
SC CONRAD CONCEPT SRL

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE
UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE
INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER**
STR. CAROL I, NR.20,
NR.CAD.68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT

DENUMIRE PLANSA:

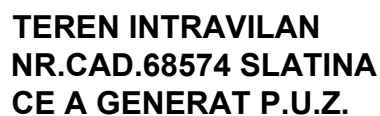
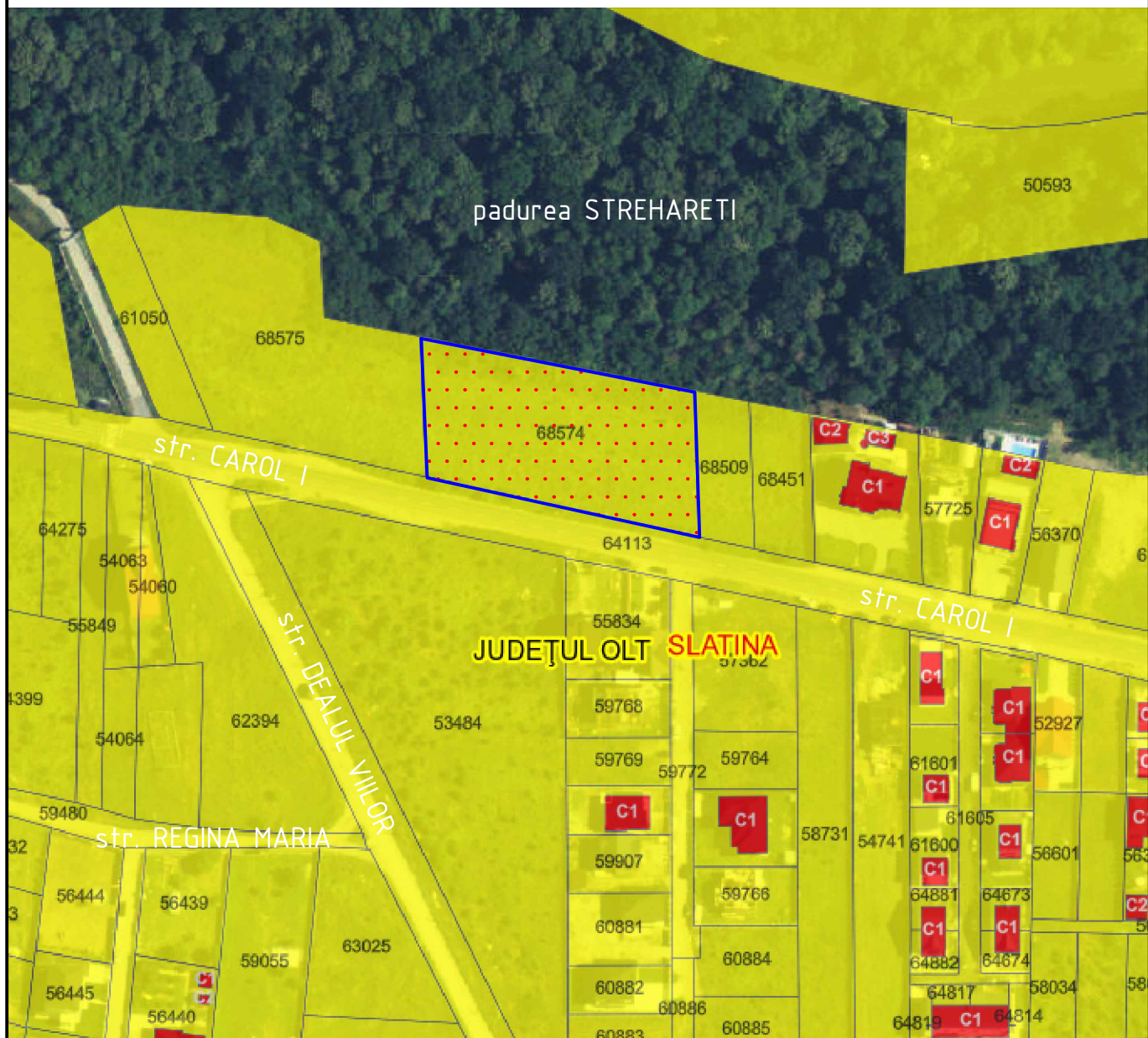
**INCADRARE IN
TERITORIU**

PR.NR.:
B.010

FAZA:
P.U.Z.

DATA:
10.2024

PL. NR.:
U.01



	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 031 420 55 77 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: SC CONRAD CONCEPT SRL		PR.NR.: B.010	
			DENUMIRE PROIECT: <u>CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER</u> STR. CAROL I, NR.20, NR.CAD.68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT		FAZA: P.U.Z.	
		NUMELE:	SEMNATURA:	DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA (LIMITE CADASTRE)		DATA: 10.2024
	SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN		SCARA: 1:2000	PL. NR.: U.02	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN					
PROIECTAT	arh. DANIEL TIMOFAN					
DESENAT	arh. DANIEL TIMOFAN					



Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu nr.cad.68574 in suprafata de 3838 mp, apartine zonei rezidentiale L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1, UTR L1a - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban constituit pe un parcelar ordonat-organic. POT max = 40%, CUT max = 1.2.



alfa invest

str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
031 420 55 77 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. DANIEL TIMOFAN
DESENAT	arh. DANIEL TIMOFAN

NUMELE:

SEMNATURA:

BENEFICIAR:

SC CONRAD CONCEPT SRL

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER**

STR. CAROL I, NR.20,
NR.CAD.68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT

DENUMIRE PLANSA:

INCADRARE IN DOCUMENTATII URBANISTICE (PUG)

PR.NR.:
B.010

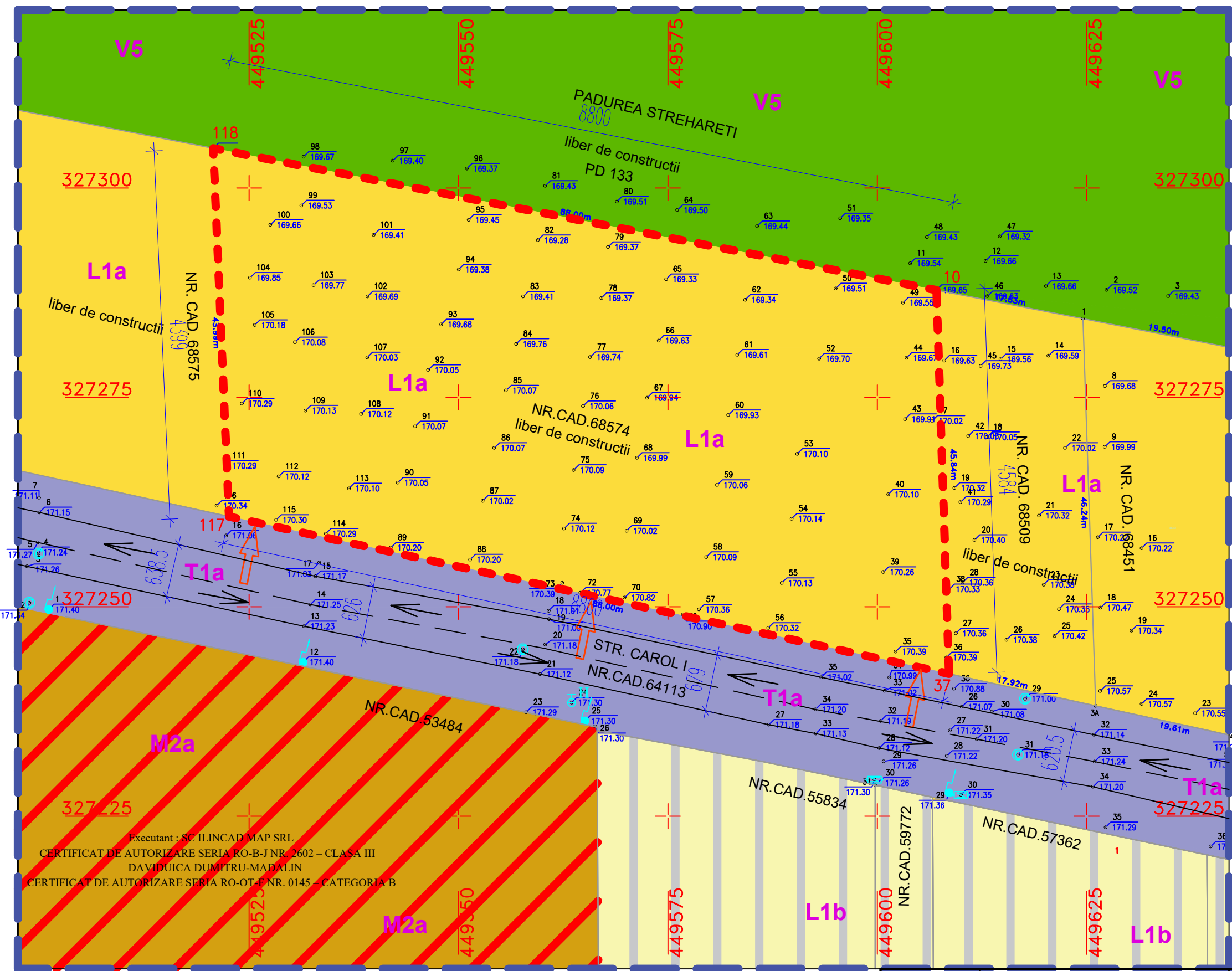
FAZA:
P.U.Z.

DATA:
10.2024

SCARA:

1:2000

PL. NR.:
U.03



LEGENDA:

- CS** LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN INTRAVILAN NR.CAD.68574
- ACCESURI (DESCHIDERE SPRE STR.CAROL I)
- LIMITE CADASTRE CONFORM ETERRA
- 66138** NUMERE CADASTRALE CONFORM ETERRA
- 34**
171.20 PUNCTE TOPOGRAFICE COTE DE NIVEL TEREN
- UTR L1a** - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2E), situate in tesut urban constituit pe un parcelar ordonat-organic
- UTR L1b** - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2E), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan
- circulatii carosabile existente
- UTR M2a** - functiuni mixte -predominant servicii si comert de proximitate, servicii care necesita suprafete mari de teren, locuinte care necesita parcelare/reparcelare
- UTR V5** - paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S teren intravilan nr.cad.68574 = 3838.00 mp
Terenul este liber de constructii
Terenul nu prezinta imprejurimi
Terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori/copaci);
Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sudica (strada Carol I, strada asfaltata, cu profil stradal min de 6.20 m, cu circulatie auto cu dublu sens).
POT existent = 0%
CUT existent = 0

Executant : SC ILINCAD MAP SRL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 2602 - CLASA III
DAVIDUICA DUMITRU-MADALIN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-OT-F NR. 0145 - CATEGORIA B

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970
NR.CAD.68574, SLATINA, JUD.OLT

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	327013.979	449091.166	45.842
37	326968.162	449092.666	88.004
117	326986.941	449006.689	43.994
118	327030.895	449004.807	88.000
Suprafata=3838 mp, Perimetru = 265.84 m			



alfa invest

str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
031 420 55 77 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. DANIEL TIMOFAN
DESENAT	arh. DANIEL TIMOFAN

NUMELE:

SEMNATURA:

BENEFICIAR:
SC CONRAD CONCEPT SRL

PR.NR.:
B.010

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER**

FAZA:
P.U.Z.

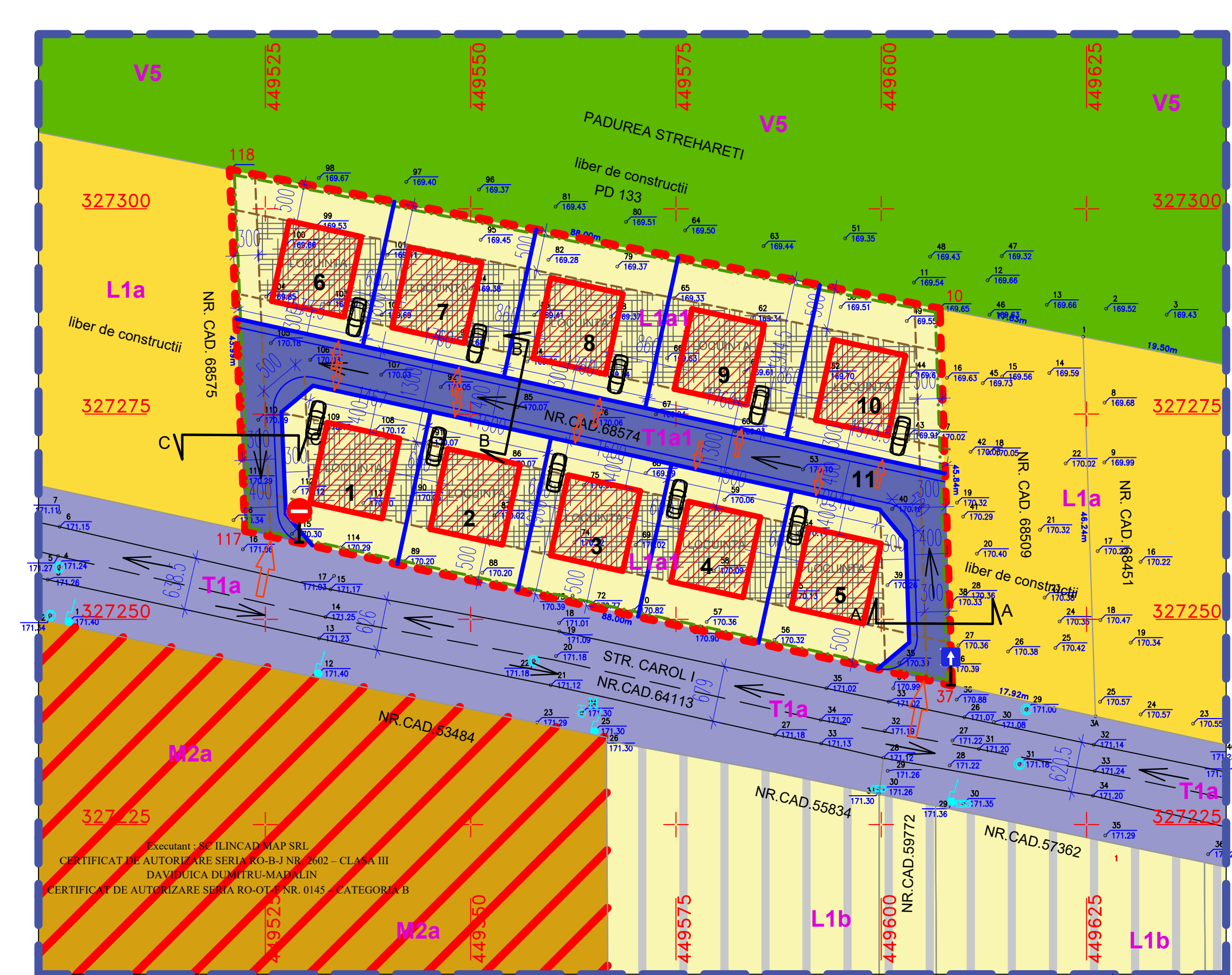
STR. CAROL I, NR.20,
NR.CAD.68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT

DATA:
10.2024

DENUMIRE PLANSA:
PLAN DE SITUATIE EXISTENT (PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU)

SCARA:
1:500

PL. NR.:
U.04



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970 NR.CAD.68574, SLATINA, JUD.OLT			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	327013.979	449091.166	45.842
37	326968.162	449092.666	88.004
117	326986.941	449006.689	43.994
118	327030.895	449004.807	88.000
Suprafata=3838 mp, Perimetru = 265.84 m			



LEGENDA:

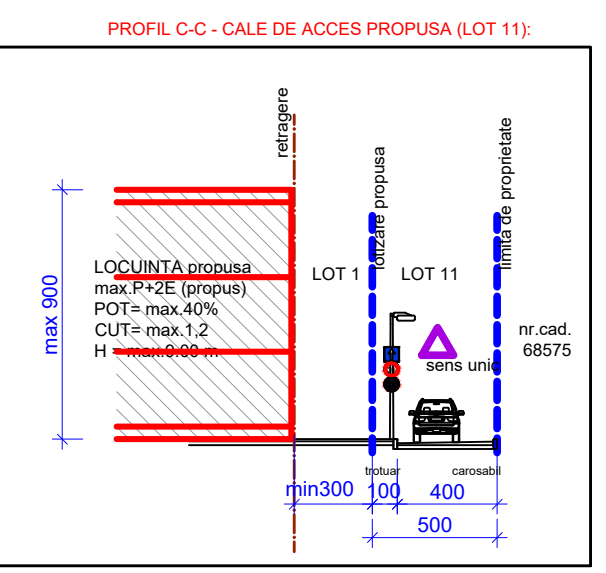
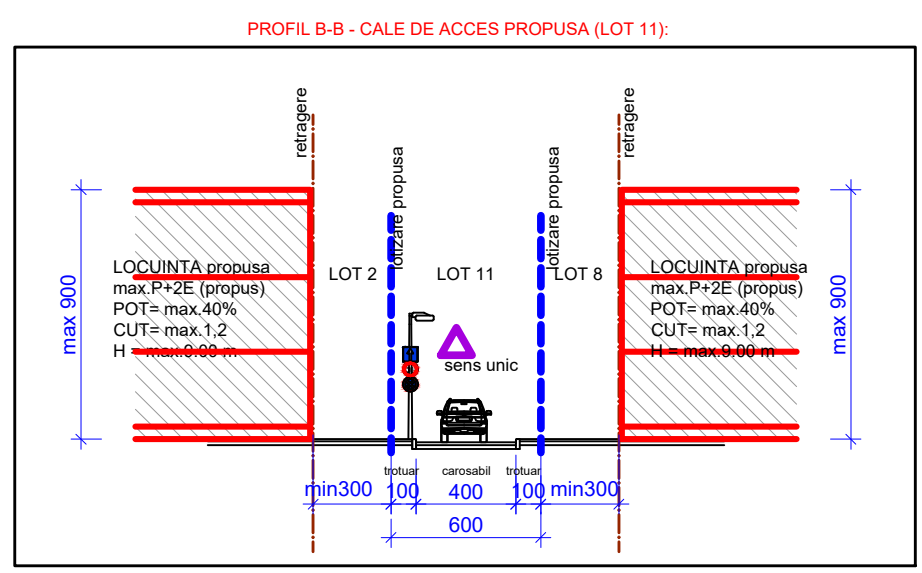
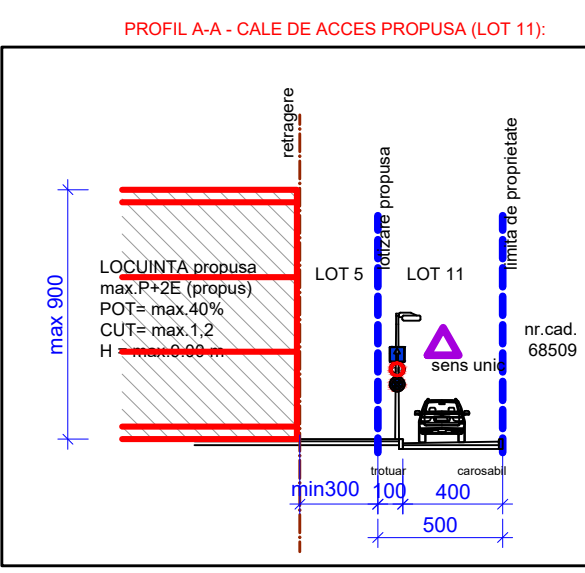
- LIMITA ZONA STUDIATA**
- LIMITA TEREN INTRAVILAN NR.CAD.68574**
- CONSTRUCTII PROPUSE - LOCUINTE UNIFAMILIALE max.P+2E, in regim IZOLAT / CUPLAT**
- LOTIZARE PROPUSA (10 LOTURI CONSTRUIBILE + 1 LOT CALE DE ACCES)**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE**
- ACCESURI PROPUSE (AUTO SI PIETONAL)**
- IMPREJMUIRE PROPUSA**
- RETRAGERI PROPUSE (regim de aliniere)**
- LIMITE CADASTRE CONFORM ETERRA**
- 66138 NUMERE CADASTRALE CONFORM ETERRA**
- PUNCTE TOPOGRAFICE COTE DE NIVEL TEREN**
- SENS DE CIRCULATIE AUTO**
- UTR L1a - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2E), situate in tesut urban constituit pe un parcelar ordonat-organic**
- UTR L1b - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2E), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan**
- T1a - circulatii carosabile existente**
- UTR M2a - functiuni mixte -predominant servicii si comert de proximitate, servicii care necesita suprafete mari de teren, locuinte care necesita parcelare/reparcelare**
- UTR V5 - paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul**
- UTR L1a1 propus - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (max.P+2e), anexe, POT max. 40%, CUT max. 1.2, retragere fata de cai de acces min.3.00m**
- T1a1 propus - circulatii carosabile propuse- CALE DE ACCES PROPUSA (4.00 M LATIME, SENS UNIC), cu trotuare pietonale adiacente 1 m latime**

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S teren intravilan nr.cad.68574 = 3838.00 mp
S teren intravilan nr.cad.68574 = 3837.52 mp (din masuratori)

a. **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE**
Prin proiect, beneficiarul urmareste realizarea lucrarilor de construire a 10 locuinte unifamiliale, propuse in regim discontinuu (izolate / cuplate), cu regim maxim de inaltime P+2E, H maxim (la comisa) = 9.00 m, H maxim (la coama) = 12.00 m;
Suprafata pentru fiecare tip de locuinta propusa:
LOCUINTA max. P+2E (10 buc):
S construita locuinta P+2E tip = maxim 110 mp
S desfasurata locuinta P+2E tip = maxim 330 mp
Propunerea de mobilare cu cele 10 locuinte unifamiliale presupune parcelare si dezmembreare a terenului intravilan nr.cad.68574 cu suprafata totala de 3838 mp in 11 loturi, astfel:
a) **10 loturi individuale construibile** (lotul 1- lotul 10) cu suprafete de peste 250 mp (cuprinse intre 285.00 mp si 333.52 mp), cu destinatie pentru aceste loturi - **rezidential - LOCUINTE** (in regim locuinte cuplate / izolate, regim maxim de inaltime P+2E) si **anexe** gospodaresti (anexe, garaje, terase acoperite, foisoare, etc, regim maxim de inaltime Parter) - UTR propus L1a1; pe loturile construibile se propun:
- POT propus = max 40%;
- CUT propus = max 1.2;
- inaltime maxima la cornisa constructii 9.00 m;
- inaltime maxima la coama constructii 12.00 m;
- regim de inaltime maxim P+2E; in cazul construtilor cu acoperis tip mansarda, se poate admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata de maxim 60% din aria construita (M); in cazul construtilor cu acoperis tip terasa, se poate admite un nivel retras in suprafata de maxim 60% din aria construita (R);
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de calea de acces propusa (lot 11) de minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim izolat): se propune retragere a edificabilului fata de latitule laterale de 2.00 m pe o laterala, respectiv 3.00 m pe cealalta laterala, regula propusa a fi valabila pentru loturile 2, 3, 4, 7, 8, 9, astfel incat intre fiecare 2 locuinte sa fie o distanta minima de 5.00 m; pentru loturile 1, 5, 6, 10, retragerile laterale sunt propuse la minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat): se propune retragere a edificabilului fata de latitule laterale de 3.00 m, regula propusa a fi valabila pentru loturile 2, 3, 4, 7, 8, 9, astfel incat intre fiecare 2 grupuri de locuinte cuplate sa fie o distanta minima de 6.00 m, respectiv intre o locuinta cuplata si o locuinta izolata sa fie o distanta minima de 5.00 m; pentru loturile 1, 5, 6, 10, retragerile laterale sunt propuse la minim 3.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de latura posterioara / limita de proprietate a terenului, la nord, de 5.00 m;
- pentru regim de construire discontinuu (in regim cuplat / izolat): se propune retragere a edificabilului fata de aliniament (str. Carol I) de 5.00 m;
- deschiderile la calea de acces (lot 11) a loturilor propuse vor fi mai mari de 14.00 m, exceptand loturile de colt (lot 1 si lot 5), unde se aplica tesirea cu latura minima de 5.00m, rezultand o deschidere minima de 10.00 m;
- adancimea loturilor propuse va fi mai mare decat deschiderea spre calea de acces;
- accesurile pe cele 10 loturi se vor face din calea de acces propusa (lot 11);
- suprafata spatii verzi (copaci de medie inaltime, minim 1 buc/100mp, arbusiti, gazon): minim 40 % din suprafata loturilor construibile propuse, astfel incat, suprafata de spatii verzi raportata la terenul nelotizat sa fie de minim 30%
- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotul 11 propuse prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona strazii Carol I- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori
- fiecare imobil/lot va dispune de un spatiu amenajat in interiorul parcelei (platforma betonata pentru pubele) destinat colectării (selective) a deeurilor menajere, usor accesibil din zona de acces auto/pietonal; fiecare platforma de pubele de deseuri menajere va fi imprejmuita, impemobilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deeurilor se va face de catre serviciul de salubritate local / firma specializata, in urma incheierii unui contract de servicii.
- imprejmuirile pentru loturile propuse: gard executat din fundatie si soclu opac de 60 cm din beton armat, stalpi metalici si inchideri din panouri metalice semitransparente; se vor prevedea porti metalice culisante de acces auto si porti metalice de acces pietonal spre calea de acces propusa (lot 11); gardul propus se va dubla la interior cu vegetatie - gard viu; inaltime maxima 2.00 m;
b) **1 lot individual** (lotul 11) cu suprafata cca 751.50 mp, **cale de acces** - UTR propus T1a1:
- se propune cale de acces pentru cele 10 loturi construibile propuse
- regimul de circulatie auto propus: sens unic, cu latimea profilului stradal de 4.00 m;
- regimul de circulatie pietonala propus: trotuare de 1.00 m latime
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul loturilor propuse, deci in afara circulatiilor existente (str. Carol I) sau propuse (lot 11)
b. **IMPREJMUIRE PROPRIETATE:**
- in prezent terenul cu nr.cad. 68574 nu prezinta imprejmuire a vecinatilor
Conform planului de situatie, proprietatea se va imprejmuiri pe toate laturile; lungimea totala a imprejmuirii este de 265.84 m;
- latura nord, vest si est (laterale si posterioara) - gard opac, executat din fundatie si elevatie din beton armat, stalpi si centuri din beton armat si inchideri din zidarie tencuita, culoare alb; inaltime maxima 2.50 m; lungime totala 177.84 m
- latura sudica (str. Carol I)- gard executat din fundatie si soclu opac de 60 cm din beton armat, stalpi metalici si inchideri din panouri metalice semitransparente; se vor prevedea porti metalice culisante de acces auto si porti metalice de acces pietonal; gardul propus cu soclu de 60 cm se va dubla la interior cu vegetatie - gard viu; inaltime maxima 2.00 m; lungime totala 88.00 m

TABEL LOTIZARE SI COEFICIENTI URBANISTICI PROPU SI PENTRU TERENUL CU NR.CAD.68574, SLATINA, JUD.OLT												
NUMAR LOT	SUPRAFATA LOT, MP (>250MP)	DESCHIDERE MINIMA SPRE CALEA DE ACCES	DESTINATIE	REGIM DE CONSTRUIRE	POT maxim	CUT maxim	INALTIME max.cornisa	REGIM DE INALTIME maxim	PROCENT SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	RETRAGERE MINIMA FATA DE CALEA DE ACCES PROPUSA (LOT 11)	RETRAGERE MINIMA FATA DE LIMITE LATERALE	RETRAGERE MINIMA FATA DE LIMITA POSTERIOARA
1	296.000	10.00M (lot de colt)	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
2	285.000	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
3	285.000	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
4	285.000	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
5	300.950	10.00M (lot de colt)	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
6	321.060	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
7	319.800	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
8	326.490	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
9	333.200	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
10	333.520	14.00M	L1a1 - locuinta	IZOLAT/CUPLAT	40%	1.200	9.000	P+2E	40%	3.00 M	3.00M - 2.00M	5.00 M
11	751.500	latime 6.00 m (1.00m trotuar+ 4.00m cale auto sens unic+ 1.00m trotuar)	T1a1 - cale de acces	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3837.520											



	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 031 420 55 77 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: SC CONRAD CONCEPT SRL		PR.NR.: B.010
	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE 10 LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER		STR. CAROL I, NR.20, NR.CAD.68574, MUN.SLATINA, JUD.OLT		FAZA: P.U.Z.
	SEF PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESENAT		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPUS (REGLEMENTARI URBANISTICE)		DATA: 10.2024
	NUMELE: SEMNTATURA:		SCARA: 1:500		PL. NR.: U.05