

## PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 14.06.2023

### INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: ” DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER”, strada General Aurel Aldea, nr. 7/7A; 37.

Argumentare: In baza C.U.nr. 147/ 06.04.2023- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

**Inițiator: S.C ILKO RESIDENCE S.R.L. prin reprezentant Popa Marius Petrisor pentru S.C CARTEX S.R.L**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal:”  
**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER”, strada General Aurel Aldea, nr. 7/7A; 37”**

În perioada: 14.06.2023 – 23.06.2023.

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** Șușală Mihaela Cristina

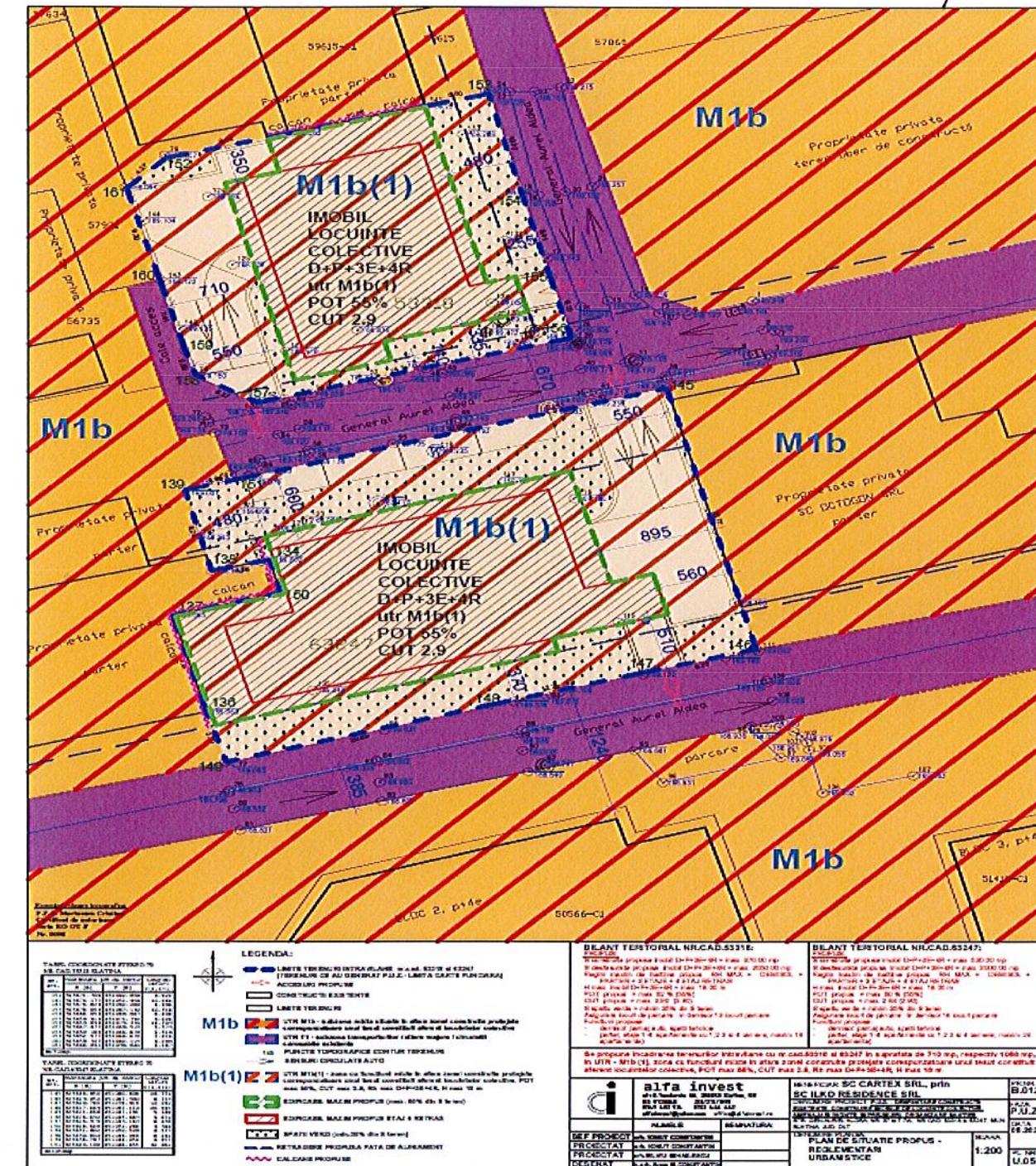
Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

**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 aprobatarea planului:**

- Etapa pregăitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 14.06.2023- 23.06.2023.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 15.09.2023 – 29.09.2023.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparentă decizională.



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### Capitolul I – DATE GENERALE

#### **I.01 – Obiectul proiectului**

Denumirea proiectului:	<b>P.U.Z. – DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER</b>
Beneficiar:	<b>SC CARTEX SR., prin SC ILKO RESIDENCE SRL</b>
Amplasament:	<b>STR. GENERAL AUREL ALDEA, NR.37 si 7-7A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN.SLATINA, JUD.OLT</b>
Proiectant general:	<b>S.C. ALFA INVEST S.R.L.</b>
Numar proiect:	<b>B.012</b>
Data intocmirii:	<b>MAI 2023</b>
Faza de proiectare:	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>

#### **I.02. – Regim juridic**

Cele 2 terenuri intravilane in suprafata de 710 mp (nr.cad.53318), respectiv 1058 mp (nr.cad.63247) situate in municipiul Slatina, apartin persoanei juridice SC CARTEX SRL (societate in reorganizare judiciara), cu promisiune de vanzare catre SC ILKO RESIDENCE SRL (promitent-cumparator).

#### **I.03. – Regim economic**

Folosinta actuala a celor 2 terenuri ce insumeaza 1768 mp: curti-constructii; zona A de impozitare. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina: institutii, servicii si echipamente publice; servicii profesionale, servicii sociale si comunitare; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; lacasuri de cult; spatii de cultura, expozitii, ateliere artisti; comert cu amanuntul; activitati manufaturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurant, baruri, cofetarie, cafenele, etc; sport si recreere in spatii acoperite; paraje la sol si multietajate; spatii libere pietonale acoperite; spatii plantate-scuaruri; locuinte colective

#### **I.03. – Regim tehnic**

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, cele 2 terenuri intravilane in suprafata de 710 mp (nr.cad.53318), respectiv 1058 mp (nr.cad.63247), apartin zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective.

Se propune utilizarea celor 2 terenuri pentru executarea lucrarilor de DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER.

## **Capitolul II – SITUATIA EXISTENTA**

### **II.01. - Incadrare in localitate si zona:**

- terenuri invecinate, intravilane in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea interseciei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Tunari – str.Prelungirea Tunari.

### **II.02 - Descrierea terenurilor:**

#### NR.CAD.53318

- suprafata totala teren 710.00 mp
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren plat, fara spatii verzi amenajate
- terenul este imprejmuit
- terenul nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate 1 constructie parter:
  - o C1, cu suprafata construita de 214.20 mp, functiune spatiu comercial
- Vecinatati:
  - nord: proprietate privata nr.cad.59615
  - est: cale de acces str.gen.Aurel Aldea
  - sud: cale de acces str.gen.Aurel Aldea
  - vest: cale de acces, proprietate privata nr.cad.57931

#### NR.CAD.63247

- suprafata totala teren 1058.00 mp
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren plat, fara spatii verzi amenajate
- terenul este imprejmuit
- terenul nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate 2 constructii parter, parter +1etaj parcial:
  - o C1, cu suprafata construita de 83.00 mp, functiune spatiu comercial
  - o C2, cu suprafata construita de 313.32 mp, functiune spatiu comercial
- Vecinatati:
  - nord: cale de acces str.gen.Aurel Aldea
  - est: proprietate privata SC OCTOGON SRL
  - sud: cale de acces str.gen.Aurel Aldea
  - vest: proprietate privata

### **II.03. - Bilant teritorial existent:**

#### NR.CAD.53318

S teren nr.cad. 53318 = 710 mp

S construita constructii parter existente (C1) = 214.20 mp

S desfasurata constructii parter existente (C1) = 214.20 mp

Functiune corp C1 - spatiu comercial

POT existent = 30.17 %

CUT existent = 0.30

Terenul prezinta imprejmuire

Accesele sunt asigurate pe latura sudica si estica.

#### NR.CAD.63247

S teren nr.cad. 63247 = 1058 mp

S construita constructii parter existente (C1+C2) = 396.32 mp

S desfasurata constructii parter existente (C1+C2) = 472.37 mp

Functiune corp C1, C2 - spatiu comercial

POT existent = 37.46 %

CUT existent = 0.45  
Terenul prezinta imprejmuire  
Accesele sunt asigurate pe latura sudica si nordica.

### **Capitolul III – PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **III.01. – Descrierea functionala**

Din surse proprii ale promitentului-cumparator, prin proiect se propun pe cele 2 amplasamente, construirea a 2 imobile cu regim de înălțime maxim D+P+3E+4R cu 1 tronson (scara) cu urmatoarele functiuni:

- demisol: acces auto pe rampa, spatii tehnice, scara/lift acces nivele superioare, parcaj auto 18 locuri autoturisme min.2.5x5.0 m/loc
- parter: 1 acces principal pentru etajele cu apartamente (1-4), cu zona windfang, cutii postale, zona contorizari, hol de distributie cu scara, 4-6 apartamente
- etaj 1-4: 1 hol de distributie cu scara si lift, 4-6 apartamente pe fiecare nivel; etajul 4 retras va cuprinde 2 apartamente
- dupa caz, se prevede cabina de acces/chepeng pe terasa imobilului din casa de scara

Toate spațiile interioare ale apartamentelor vor fi decomandate; se propun un maxim de 18 de apartamente (nr.cad.53318), respective un maxim de 26 apartamente (nr.cad.63247), cu 1, 2, 3 si 4 camere locuibile, dispuse pe toate nivelele supraterane, cu spații interioare și suprafețe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicata.

Imobilele vor fi dotate cu scari si lifturi pentru circulatie verticala.

Diferența de cotă între 2 nivele supraterane va fi de max. 3,20 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 18-20 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon la spațiile interioare supraterane va fi minim 2,70 m.

Suprafetele, caracteristicile si coeficientii urbanistici propusi se regasesc la bilantul territorial propus

De asemenea, se vor propune amenajare exterioara a incintei care vor consta in: amenajare spatii verzi, amenajari alei pietonale si auto, paraje auto (dupa caz), rampa acces demisol, refacerea imprejmuirii.

In momentul inceperii procedurilor de avizare a imobilelor propuse, se va propune desfiintarea in totalitate a constructiilor existente pe cele 2 amplasamente. Factorii pentru care beneficiarul dorește desființarea în întregime a construcțiilor existente sunt următorii:

- starea de degradare atât a elementelor structurale cât și a celor nestructurale datorate duratei mari de viață, a materialelor de construcție folosite, a intemperiilor și solicitărilor seismică
- dispunerea și funcțiunea spațiilor interioare ale construcțiilor sunt învechite și demodate și nu satisfac cerințele beneficiarului
- eliberarea terenurilor in vederea construirii unor investitii noi, durabile, realizate cu materiale moderne, cu grad ridicat de confort

#### **III.02. – Solutii contractive si de finisaj imobile propuse**

- sistem constructiv: infrastructura : fundații/radier din beton armat conform soluțiilor stabilite prin studiul geotehnic; suprastructura: sistem cadre cu stâlpi, diafragme, grinzi și plăci din beton armat;
- închideri exterioare: realizate din pereti de închidere de 25-30 cm grosime de caramida termoeficientă/bca termoizolați cu grosimea de min. 10 cm spre exterior cu polistiren expandat/vata minerală, respectiv vată minerală în zona

grinzilor din beton, terase termoizolate cu vată minerală rigida min. 15 cm grosime; tâmplaria exterioară din profile din pvc 5 camere culoare RAL sau imitație lemn, cu geam termoizolant; tâmplăria acceselor pietonale sau auto în bloc se va realiza din din profile din aluminiu culoare RAL sau imitație lemn, cu geam termoizolant;

- compartimentări interioare: pereți din zidărie de cărămidă 25 / 12,5 cm grosime, sau unde este cazul pereți execuți din gipscarton cu grosimea min. 10 cm, cu strat termo-fono izolant din vată minerală; compartimentările între apartamente, spații comune, se vor realiza din pereți grosime min. 20 cm;
- finisaje interioare demisol: pardoseli: șapă beton; pereți: beton aparent; tavanul demisolului se va termoizola cu polistiren expandat/ vata minerală grosime min. 10 cm;
- finisaje interioare nivele supraterane: pardoseli și plintă perimetrală la pereți h=10 cm: gresie ceramică antiderapantă în zonele umede (bucătării, băi, grupuri sanitare), circulații, spații depozitare, cămară, spații comune, scări; parchet laminat/ mocheta pvc în zonele de locuit; pereți și tavanе apartamente și spații comune: vopsea lavabilă; faianță max. h=2,10 m la băi/ grupuri sanitare, în bucătării de la cota 85 cm în zona blatului de bucătărie, 65 cm înalțime; balustradă scări din oțel, cu mâna curentă din otel; tavanе apartamente gipscarton / tencuială mortar;
- finisaje exterioare: fațadele vor fi finisate cu tencuială structurată decorativă / tencuieli drișcuțite cu zugrăveli lavabile peste termosistem, culori pastelate, opțional placări parțiale din paneluri aparentă lemn / cărămidă aparentă / panel compozit din aluminiu; soclu/demisol – tencuială rezistentă la umezeală peste termosistem; atic metalic terase; balustradă otel sau parapet zidărie la balcoane/loggii/terase;
- acoperișul și învelitoarea: acoperișul va fi tip terasa și va conține toate accesoriiile și straturile pentru a asigura izolarea termică și impermeabilitatea - sifoane pentru colectarea apelor pluviale.

### III.03. – Instalații și echipare edilitara

- instalații sanitare: alimentarea cu apă potabilă se va face prin branșament la rețeaua de apă stradală; canalizarea apelor menajere se face către rețeaua de canalizare stradală; apa caldă de consum pentru bucătării și băi este preparată de centrale termice individuale pe gaz natural/centrala comună situată la parter; apele pluviale sunt colectate la nivelul teraselor și conduse prin tubulaturi racordate către sistemul de canalizare; la proiectarea spațiilor interioare s-a avut în vedere amplasarea într-o baie sau într-un spațiu de depozitare adiacent unei mașini de spălat rufe;
- instalații electrice: va fi prevăzut cu racord 220V la panoul de siguranțe amplasat în holul de acces al fiecărui apartament; vor fi prevăzute instalații de iluminat și prize, în fiecare încăpere, inclusiv balcon/loggie; la bucătărie, se vor monta prize la h=1,10 m la peretele cu faianță din zona blatului de lucru, în funcție de mobilare ;
- instalații de curenți slabii: se prevede priza tv în fiecare încăpere locuibilă, o priză internet și telefon în fiecare apartament, sonerie/interfon hol intrare –acces principal;
- instalații termice cu centrală proprie de apartament: încălzirea este asigurată de o centrală termică pe gaz natural (cu tiraj forțat, în condensație), prin intermediul

radiatoarelor situate în fiecare încăpere (excluzând spații depozitări, cămară), conducte din polietilenă; centrala termică este amplasată în bucătăria fiecărui apartament, cu coș de evacuare direct către exterior; se va prevede în bucătărie senzor de gaz și gură de ventilație permanentă; ca soluție alternativă se poate opta pentru centrala comună de scara situată într-un spațiu special destinat la parter;

- instalații gaze: se va prevede racord la bucătăria fiecărui apartament pentru aragaz și centrală termică; va fi prevăzut senzor de gaz și gură de ventilație permanentă;

Se prevăd contorizări individuale pentru fiecare apartament pentru apă, energie electrică, gaze naturale; contoarele vor fi montate în nișe în spațiile comune, pe baza specificațiilor furnizorilor de utilități. Ghenele de instalații verticale, spațiile comune nu vor fi adiacente camerelor locuibile.

Având în vedere că în acest moment cele două terenuri și construcțiile existente sunt branșate la utilitatile publice, dacă este cazul, conform breviarelor de calcul ulterioare și conform avizelor furnizorilor de utilități, se vor executa branșamente subterane în lungul cailor de acces existente prin racordare-extindere la utilitatile stradale și existente în zona în lungul străzii gen. Aurel Aldea - apă, canalizare, energie electrică, gaz natural, telecomunicații.

#### **III.04. – Amenajare incinta și refacerea imprejmuirii**

- 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 construcției (alei auto și pietonale, rampe de acces auto demisoluri), branșamentele la utilități, spații verzi; locurile de parcare se vor calcula în funcție de Anexa 4 din PUG Slatina, paraje ce se vor asigura în demisoulurile imobilelor propuse și după caz în incinta proprietății (la sol);

- având în vedere că în acest moment cele două terenuri și construcțiile existente sunt branșate la utilitatile publice, dacă este cazul, conform breviarelor de calcul ulterioare și conform avizelor furnizorilor de utilități, se vor executa branșamente subterane noi pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, televiziune / telefonie / internet;

- pentru accesul utilizatorilor/ evacuarii, respectiv apartamente propuse, se vor prevede accese pietonale dinspre latura estică (nr.cad.53318), respectiv sudică (nr.cad.63247)

- se propune refacerea imprejmuirii celor 2 amplasamente cu gard realizat cu stalpi și fundații locale de beton, soclu de beton și elevație din panouri metalice cu înălțime maximă de 2.00 m; se vor prevede spre rampele de acces către demisouluri poarta/bariera de acces auto.

- colectarea deseuriilor se va face de către serviciul de salubritate local, în urma încheierii unui contract de servicii sau către spațiu indicat de primărie. După caz, platformele publiei de deseuri menajere va fi imprejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

#### **Capitolul IV – INDICATORI PROPUși**

##### **IV.01. - Bilanț teritorial propus:**

###### **NR.CAD.53318:**

S construită propusa imobil D+P+3E+4R = max. 370 mp

S desfasurata propusa imobil D+P+3E+4R = max. 2050 mp

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = DEMISOL + PARTER + 3 ETAJE + 4 ETAJ RETRAS

H max immobil D+P+3E+4R = max. 18.00 m

POT propus = max. 52 % (POT maxim admis conform PUG- UTR M1b = 60%)

CUT propus = max. 2.90 (CUT maxim admis conform PUG- UTR M1b = 3)

S spatiu verde = minim 25% din S teren; amenajate pe sol, alei dale inierbate, in terase verzi

Asigurare locuri de parcare: in demisol; maxim 13 locuri parcare; s-a considerat 1 loc de parcare / 2 unitati locative, plus locuri de parcare vizitatori si persoane cu dizabilitati

Retrageri:

- nord: 0.00 m – calcan
- est (fata de aliniament): 2.55 m (minim), 4.80 m (maxim)
- sud (fata de aliniament): 1.40 m (minim), 3.35 m (maxim)
- vest: 7.10 m

Functiuni propuse:

- demisol: parc妖 auto, spatii tehnice

- parter, etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 si 4 camere; maxim 18 apartamente

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

#### **NR.CAD.63247:**

S construita propusa immobil D+P+3E+4R = max. 520.00 mp

S desfasurata propusa immobil D+P+3E+4R = max. 3000 mp

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = DEMISOL + PARTER + 3 ETAJE + 4 ETAJ RETRAS

H max immobil D+P+3E+4R = max. 18.00 m

POT propus = max. 50 % (POT maxim admis conform PUG- UTR M1b = 60%)

CUT propus = max. 2.84 (CUT maxim admis conform PUG- UTR M1b = 3)

S spatiu verde = minim 25% din S teren; amenajate pe sol, alei/parcaje dale inierbate, in terase verzi

Asigurare locuri de parcare : in demisol, la sol (in incinta, dupa caz); maxim 18 locuri parcare; s-a considerat 1 loc de parcare / 2 unitati locative, plus locuri de parcare vizitatori si persoane cu dizabilitati; se pot asigura dupa caz inca 4 locuri de parcare la sol (parcare in lungul strazii, in incinta)

Retrageri:

- nord (fata de aliniament): 6.00 m
- est: 5.60 m (minim), 8.95 m (maxim)
- sud (fata de aliniament): 3.70 m (minim), 5.10 m (maxim)
- vest: 0.00 m – calcan

Functiuni propuse:

- demisol: parc妖 auto, spatii tehnice

- parter, etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 si 4 camere; maxim 24 apartamente

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

Se propune incadrarea terenurilor intravilane cu nr.cad.53318 si 63247 in suprafata de 710 mp, respectiv 1058 mp, in UTR - M1b (1), zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective, Rh max D+P+3E+4R, H max 18 m; POT max. 55%, CUT max 2.90

## **Capitolul V – PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA**

### **V.01. – Modul de integrare a investitiei / operatiuni propuse in zona:**

Necesitatea intocmirii documentatiei “DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER.” pentru cele 2 terenuri invecinate cu nr.cad. 53318 si 63247, situate in intravilanul municipiului Slatina, a fost generata de urmatoarele:

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si in special cu caracter rezidential in zona
- investitia este oportuna din prisma incadrarii proponerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare,
- dezvoltarea zonei, completarea necesarului de locuinte colective din zona, ce se vor regasi in cele 2 imobile propuse ce se vor realiza cu materiale durabile si moderne, si asigurand un grad ridicat de confort

### **V.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. Amplasamentul este unul privilegiat: in vecinatatea bulevardului A.I.Cuza, a parcului Tineretului si a garii municipiului Slatina. Prin urmare, exista premisele unei dezvoltari durabile a 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 VI – CATEGORII DE COSTURI**

### **VI.01. - Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:**

Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:

- desfiintarea constructiilor existente pe cele 2 terenuri, pe baza unor autorizatii de desfiintare ulterioare
- avand in vedere ca in acest moment cele doua terenuri si constructiile existente sunt bransate la utilitatile publice, daca este cazul, conform breviarelor de calcul ulterioare si conform avizelor furnizorilor de utilitati, se vor executa bransamente subterane in lungul cailor de acces existente prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona in lungul strazii gen. Aurel Aldea - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii.
- construirea imobilelor propuse cu regim de inaltime maxim D+P+3E+4R

- refacerea imprejmuirii
- organizarea de santier
- amenajarea terenului liber, si a trotuarului adjacente amplasamentului
- asigurarea spatiilor verzi in proportie de minim 25% din suprafata terenului
- asigurarea locurilor de parcare pe terenul ramas liber si in demisolurile imobilelor propuse

- plata taxelor aferente pentru desfiintarea cladirilor existente, a construirii obiectivelor propuse, la receptia lucrarilor, precum si a impozitelor aferente dupa intabulare

**VI.02 - Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica locala:**

- intretinerea cailor de acces publice (pietonale si auto) adjacente amplasamentelor studiate (str. Gen. Aurel Aldea)

**Capitolul VII – CONCLUZII**

Solutia pe care o propune prezentul proiect de urbanism pentru DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER, cu amplasament pe cele 2 terenuri invecinate cu nr.cad. 53318 si 63247, situate in intravilanul municipiului Slatina, este de a stabili regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor si amenajarilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, 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 TERENURI  
NR.CAD.53318 SI 63247 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

SEF PROIECT	arch. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arch. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arch.SILVIU MIHAILESCU
DESENAT	dr.arch.Anca M.CONSTANTIN

**BENEFICIAR: SC CARTEX SRL, prin  
SC ILKO RESIDENCE SRL**

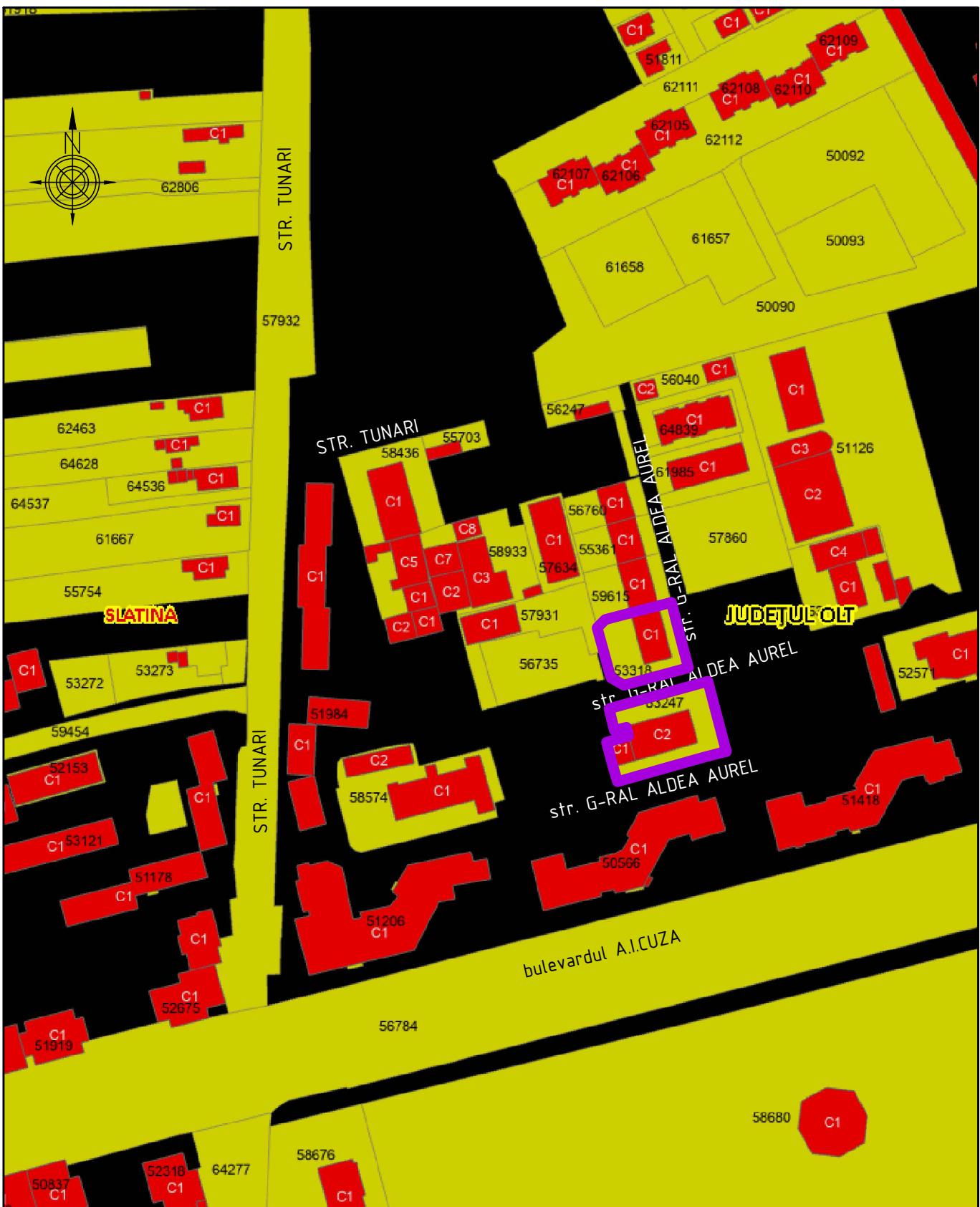
**DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBILE LOCUNTE  
COLECTIVE D+P+E+S, IMPREJMIURE, AMENAJARE INCINTA SI  
ORGANIZARE SANTIER**  
STR. GEN.AUREL ALDEA, NR. 37 si 7-A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN.  
SLATINA, JUD. OLT

**PR.NR.:  
B.012**

**FAZA:  
P.U.Z.**

**DATA:  
05.2023**

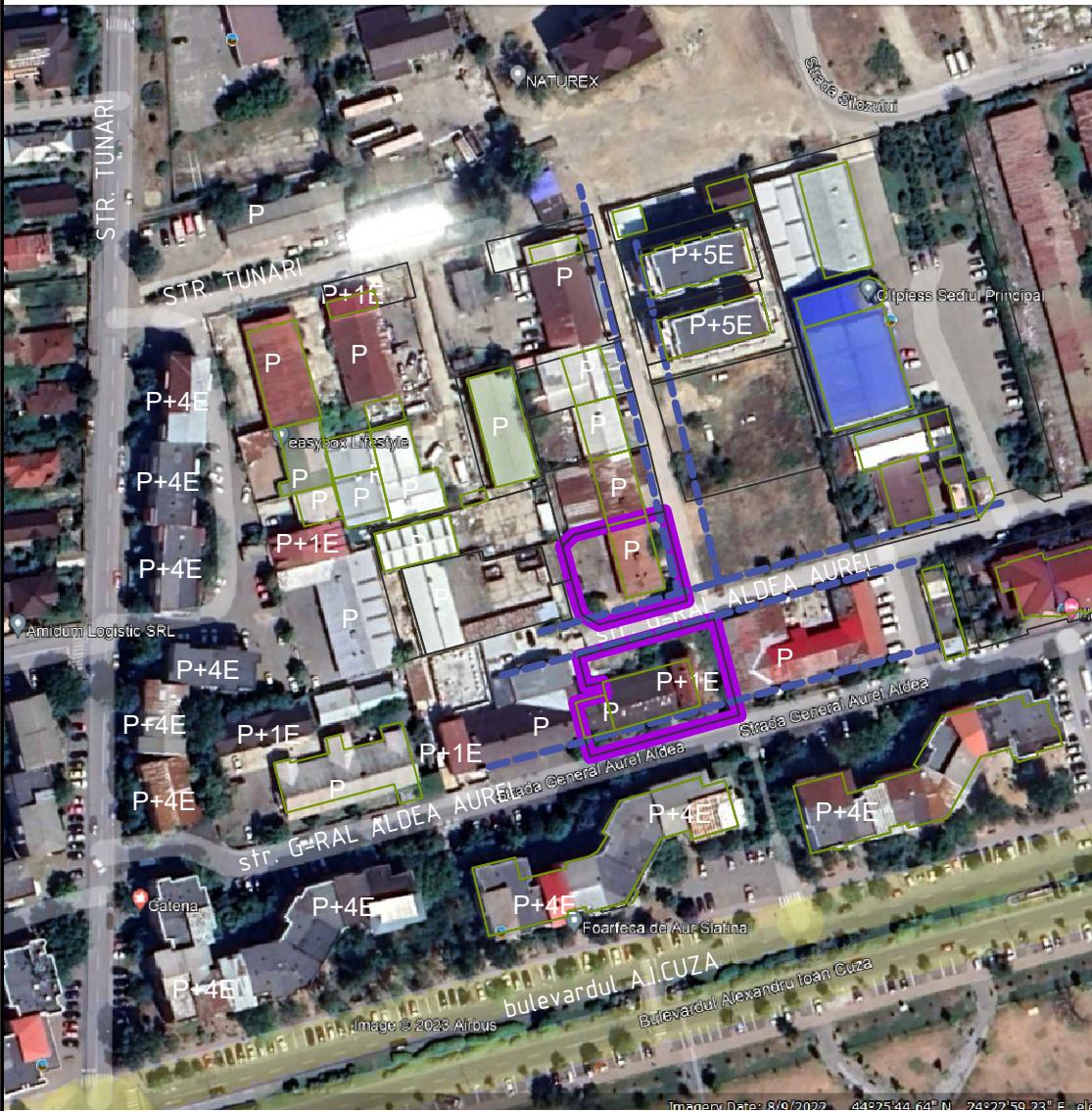
SCARA:	INCADRARE IN TERITORIU
PL. NR.:	U.01



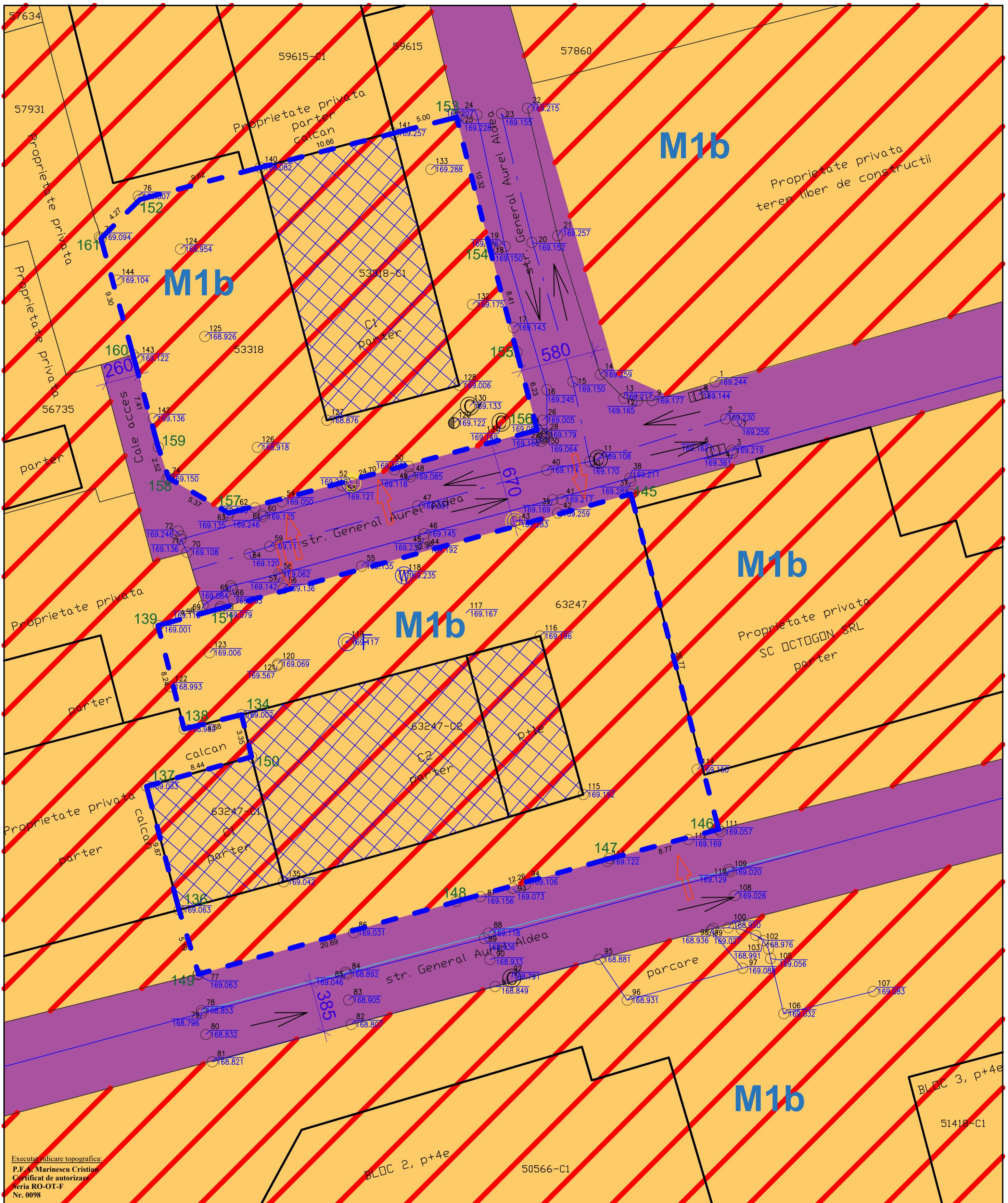
**TERENURI CU NR.CAD.53318 SI 63247 CE AU GENERAT P.U.Z.**

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro	<b>BENEFICIAR: SC CARTEX SRL, prin SC ILKO RESIDENCE SRL</b>	PR.NR.: <b>B.012</b>
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	arch. IONUT CONSTANTIN	STR. GEN.AUREL ALDEA, NR. 37 si 7-7A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN. SLATINA, JUD. OLT	DATA: <b>05.2023</b>
PROIECTAT	arch. IONUT CONSTANTIN		
PROIECTAT	arch.SILVIU MIHAILESCU	DENUMIRE PLANSA: <b>INCADRARE IN ZONA (LIMITE CADASTRE E-TERRA)</b>	SCARA: <b>1:2000</b>
DESENAT	dr.arch.Anca M.CONSTANTIN		PL. NR.: <b>U.02</b>

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenurile intravilane cu nr.cad.53318 si 63247 in suprafate de 710 mp, respectiv 1058 mp aparțin zonei cu funcțiuni mixte M, Subzona mixta în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui tesut urban constituit, UTR - M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui tesut constituit aferent locuințelor colective; POT max 60%; CUT max 3.



	<b>alfa invest</b> 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: <b>SC CARTEX SRL, prin SC ILKO RESIDENCE SRL</b>	PR.NR.: <b>B.012</b>
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5R, IMPREJMIURE, AMENAJARE INCINTA SI ORGANIZARE SANTIER	FAZA: <b>P.U.Z.</b>	
	STR. GEN.AUREL ALDEA, NR. 37 si 7-A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN. SLATINA, JUD. OLT	DATA: <b>05.2023</b>	
SEF PROIECT	arch. IONUT CONSTANTIN	DENUMIRE PLANA: <b>INCADRARE IN DOCUMENTATII URBANISTICE REGIM DEINALTIME EXISTENT (ORTOFOTOPLAN)</b>	SCARA: <b>1:2000</b>
PROIECTAT	arch. IONUT CONSTANTIN		PL. NR.: <b>U.03</b>
PROIECTAT	arch.SILVIU MIHAILESCU		
DESENAT	dr.arch.Anca M.CONSTANTIN		



### TABEL COORDONATE STEREO 70

~~Executat ridicare topografică~~  
**P.F.A. Marinescu Cristian**  
Certificat de autorizare  
Seria RO-OT-F  
Nr. 0098



## LEGENDA:

- ■ ■ LIMITE TERENURI INTRAVILANE nr.cad. 53318 si 63247  
(TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)
  - ➡ ACCESURI EXISTENTE
  - ■ ■ CONSTRUCTII EXISTENTE
  - ■ ■ LIMITE TERENURI CONFORM E-TERRA
  - ■ ■ CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE
  - ➡ UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
  - ➡ UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lung lat D(i, j)
	X [m]	Y [m]	
145	325648.950	451080.608	26
146	325623.052	451087.390	8
147	325620.780	451078.916	12
148	325617.469	451067.111	20
149	325611.868	451047.191	5
136	325616.832	451045.683	9
137	325626.376	451043.163	8
150	325628.642	451051.288	3
134	325631.902	451050.509	4
138	325630.804	451046.066	8
139	325638.797	451044.054	4
153	325640.100	451043.055	4

M1b

- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente**

145 PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR TERENURI  
SENSURI CIRCULATII AUTO

TROTUAR  
DRUM (MARGINE)  
AX DRUM  
LIMITA (GARD)

STALP

GARANTARE APA-CANAL  
PANOU GAZE  
CAMIN APA

## BILANȚ TERRITORIAL NR.CAD.53318: ENSCHEDE

**EXISTENT:**  
S teren nr.cad. 53318 = 710 mp  
S construita constructii parter existente (C1) = 214.20 mp  
S desfasurata constructii parter existente (C1) = 214.20 mp  
Functiune corp C1 - spatiu comercial  
POT existent = 30.17 %  
CUT existent = 0.30  
Terenul prezinta imprejmuire  
Accesele sunt asigurate pe latura sudica si estica.

## **BILANT TERRITORIAL NR.CAD.63247:**

**EXISTENT:**  
S teren nr.cad. 63247 = 1058 mp  
S construita constructii parter existente (C1+C2) = 396.32 mp  
S desfasurata constructii parter existente (C1+C2) = 472.37 mp  
Functiune corp C1, C2 - spatiu comercial  
POT existent = 37.46 %  
CUT existent = 0.45  
Terenul prezinta imprejmuire  
Accesele sunt asigurate pe latura sudica si nordica.

	<b>alfa invest</b> str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro
	<b>NUMELE:</b>
F PROIECT	<b>arh. IONUT CONSTANTIN</b>
ROIECTAT	<b>arh. IONUT CONSTANTIN</b>
ROIECTAT	<b>arh.SILVIU MIHAILESCU</b>
SENAT	<b>dr.arh.Anca M.CONSTANTIN</b>

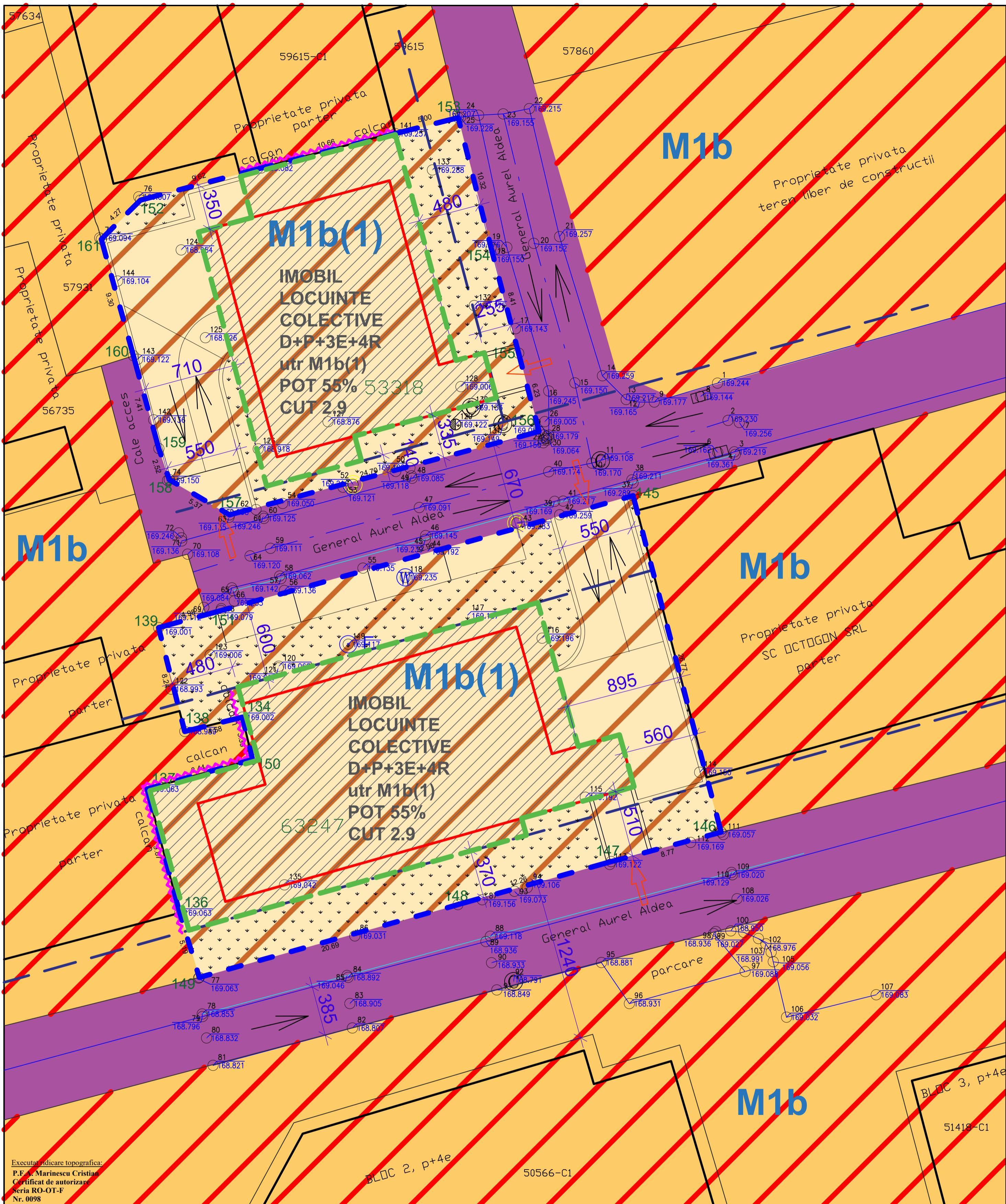
BENEFICIAR: **SC CARTEX SRL**, prin  
**SC UMG RESIDENCE SRL**

**SC ILKO RESIDENCE SRL**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE SANTIER**

FAZADA  
**P.U.**

STR. GEN.AUREL ALDEA, NR. 37 si 7-7A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN. SLATINA, JUD. OLT



TABEL COORDONATE STEREO 70 NR.CAD.53318 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
152	325671.708	451080.658	9.622
140	325674.177	451051.958	10.664
141	325676.824	451062.288	4.998
153	325678.056	451067.132	10.318
154	325668.054	451069.667	8.408
155	325668.054	451073.392	6.228
157	325663.894	451073.392	2.707
157	325647.477	451049.515	5.373
158	325650.188	451044.876	2.519
159	325652.577	451044.076	7.414
160	325659.727	451042.115	9.299
161	325668.691	451039.640	4.267

S=710mp



#### LEGENDA:

— LIMITE TERENURI INTRAVILANE nr.cad. 53318 si 63247 (TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)

→ ACCESURI PROPUSE

■ CONSTRUCTII EXISTENTE

□ LIMITE TERENURI

**M1b** ■ UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective

■ UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente

145 PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR TERENURI → SENSIURI CIRCULATII AUTO

TABEL COORDONATE STEREO 70 NR.CAD.63247 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	325648.950	451080.608	26.771
146	325623.052	451087.390	8.773
147	325620.449	451078.910	12.261
148	325616.449	451047.110	20.691
149	325611.868	451047.191	5.188
136	325616.832	451045.683	9.871
137	325626.376	451043.163	8.436
150	325628.646	451051.288	3.348
132	325630.804	451044.066	4.57
138	325638.797	451044.054	8.242
139	325638.797	451044.054	4.977
151	325650.108	451048.855	32.961

S=1058mp

**M1b(1)** → UTR M1b(1) - zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective, POT max 55%, CUT max 2.9, Rh max D+P+3E+4R, H max 18 m

■ EDIFICABIL MAXIM PROPUSE (max. 55% din S teren)

■ EDIFICABIL MAXIM PROPUSE ETAJ 4 RETRAS

● SPATII VERZI (min.25% din S teren)

— RETRAGERE PROPUSE FATA DE ALINIAMENT

■ CALCAN PROPUSE

#### BILANT TERRITORIAL NR.CAD.53318:

##### PROPUSE:

S construita propusa imobil D+P+3E+4R = max. 370.00 mp  
S desfasurata propusa imobil D+P+3E+4R = max. 2050.00 mp  
Regim maxim de inaltime propus RH MAX = DEMISOL + PARTER + 3 ETAJE + 4 ETAJ RETRAS

H max imobil D+P+3E+4R = max. 18.00 m

POT propus = max. 52 % (55%)

CUT propus = max. 2.90 (2.90)

S spatiu verde = minim 25% din S teren

Asigurare locuri de parcare : in demisol 13 locuri parcare

Functiuni propuse:

- demisol: parcaj auto, spatii tehnice

- parter, etaje 1-4: apartamente cu 1,2,3 si 4 camere; maxim 18 apartamente

Se propune incadrarea terenurilor intravilane cu nr.cad.53318 si 63247 in suprafata de 710 mp, respectiv 1058 mp, in UTR - M1b(1), zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective, POT max 55%, CUT max 2.9, Rh max D+P+3E+4R, H max 18 m

#### BILANT TERRITORIAL NR.CAD.63247:

##### PROPUSE:

S construita propusa imobil D+P+3E+4R = max. 520.00 mp  
S desfasurata propusa imobil D+P+3E+4R = max. 3000.00 mp  
Regim maxim de inaltime propus RH MAX = DEMISOL + PARTER + 3 ETAJE + 4 ETAJ RETRAS

H max imobil D+P+3E+4R = max. 18.00 m

POT propus = max. 50 % (55%)

CUT propus = max. 2.84 (2.90)

S spatiu verde = minim 25% din S teren

Asigurare locuri de parcare : in demisol 18 locuri parcare

Functiuni propuse:

- demisol: parcaj auto, spatii tehnice

- parter, etaje 1-4: apartamente cu 1,2,3 si 4 camere; maxim 24 apartamente

● alfa invest

str. Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt  
RO 9728068 J2B/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 arh.SILVIU MIHAILESCU

DESENAT dr.arh.Anca M.CONSTANTIN

BENEFICIAR: SC CARTEX SRL, prin  
SC ILKO RESIDENCE SRL

PR.NR.: B.012

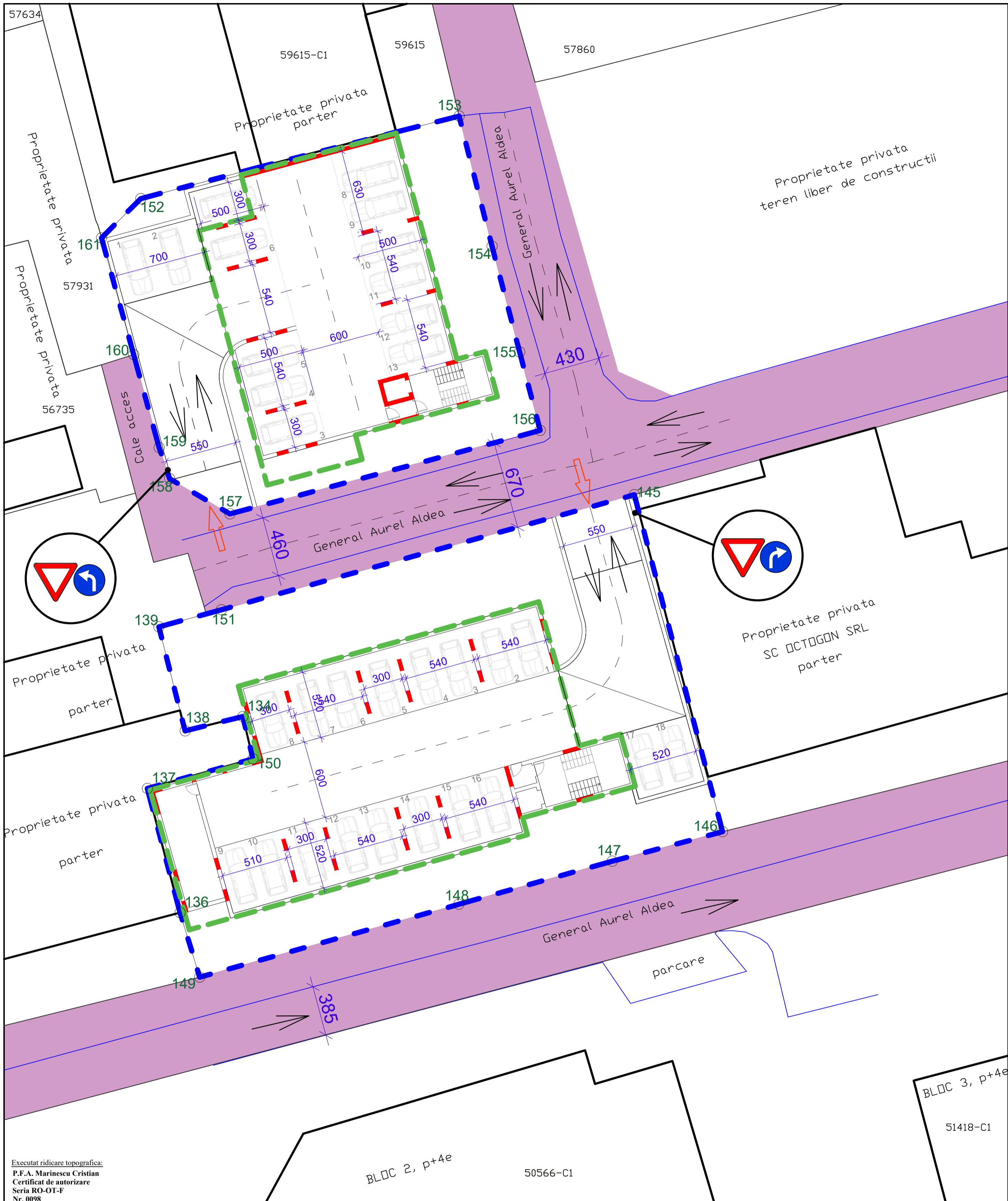
FAZA: P.U.Z.

DATA: 05.2023

SCARA: 1:200

PL. NR.: U.05

PLAN DE SITUAIE PROPUSE -  
REGLEMENTARI  
URBANISTICE



Executat ridicare topografica:

P.F.A. Marinescu Cristian  
Certificat de autorizare  
Seria RO-OT-F  
Nr. 0098

TABEL COORDONATE STEREO 70  
NR.CAD.53318 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitudi D(i,i+1)
152	325671,708	451042,659
140	325674,177	451051,958
141	325676,824	451062,288
153	325668,056	451067,132
154	325668,054	451069,667
155	325668,054	451073,395
157	325647,477	451049,515
158	325650,188	451044,876
159	325652,577	451044,076
160	325659,727	451042,115
161	325668,691	451039,640

S=710mp

TABEL COORDONATE STEREO 70  
NR.CAD.63247 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitudi D(i,i+1)
145	325648,950	451080,608
146	325623,052	451087,390
147	325620,950	451078,910
148	325611,469	451073,110
149	325611,868	451047,191
136	325616,832	451045,683
137	325626,376	451043,163
150	325628,646	451051,288
132	325630,804	451046,066
138	325638,797	451044,054
139	325640,108	451048,855

S=1058mp

#### LEGENDA:

- LIMITE TERENURI INTRAVILANE nr.cad. 53318 si 63247 (TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)
- ACCESURI PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE TERENURI
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente
- 145 PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR TERENURI
- SENSURI CIRCULATII AUTO
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE (max. 55% din S teren)

#### NR.CAD.53318:

- Asigurare locuri de parcare :
- in demisol
  - 13 locuri parcare
  - se considerat 1 loc de parcare la 2 unitati locative (18 apartamente), plus locuri vizitatori si persoane cu dizabilitati (9 locuri rezidenti + 4 vizitatori/dizabilitati)
  - dimensiuni minime loc parcare 2.50X5.00 m
  - acces pe rampa auto, dublu sens, minim 5.50 m latime
  - demisol ventilat natural

Se propune incadrarea terenurilor intravilane cu nr.cad.53318 si 63247 in suprafata de 710 mp, respectiv 1058 mp, in UTR - M1b (1), zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor collective, POT max 55%, CUT max 2.9, Rh max D+P+3E+4R, H max 18 mp

● alfa invest  
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt  
RO 9728068 J2B/21/1997  
0349 402 514 0722 444 442  
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh.SILVIU MIHAILESCU
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN

#### NR.CAD.63247:

- Asigurare locuri de parcare :
- in demisol
  - 18 locuri parcare
  - se considerat 1 loc de parcare la 2 unitati locative (24 apartamente), plus locuri vizitatori si persoane cu dizabilitati (12 locuri rezidenti + 6 vizitatori/dizabilitati)
  - se pot asigura dupa caz inca 4 locuri de parcare la sot (parcare in lungul strazii, in incinta), dimensiuni 2.50X6.00 m
  - dimensiuni minime loc parcare 2.50X5.00 m
  - acces pe rampa auto, dublu sens, minim 5.50 m latime
  - demisol ventilat natural

BENEFICIAR: SC CARTEX SRL, prin SC ILKO RESIDENCE SRL	PR.NR.: <b>B.012</b>
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUNTE COLECTIVE, AMENAJARI INCINTE, IMPREJUURI, ORGANIZARE SANIERI	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
STR. GEN.AUREL ALDEA, NR. 37 SI 7-7A, NR.CAD. 53318 si 63247, MUN. SLATINA, JUD. OLT	DATA: <b>05.2023</b>
DEZENAT	SCARA: <b>1:200</b>
DENUMIRE PLANSA: REGLAMENTARI CIRCULATII - PARCAJE DEMISOLURI	
PL. NR.: <b>U.06</b>	