PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURĂ PETIȚII 4
NR. 57895
ZIUA 03 LUNA 07 ANUL 2023
NR. ANEXE

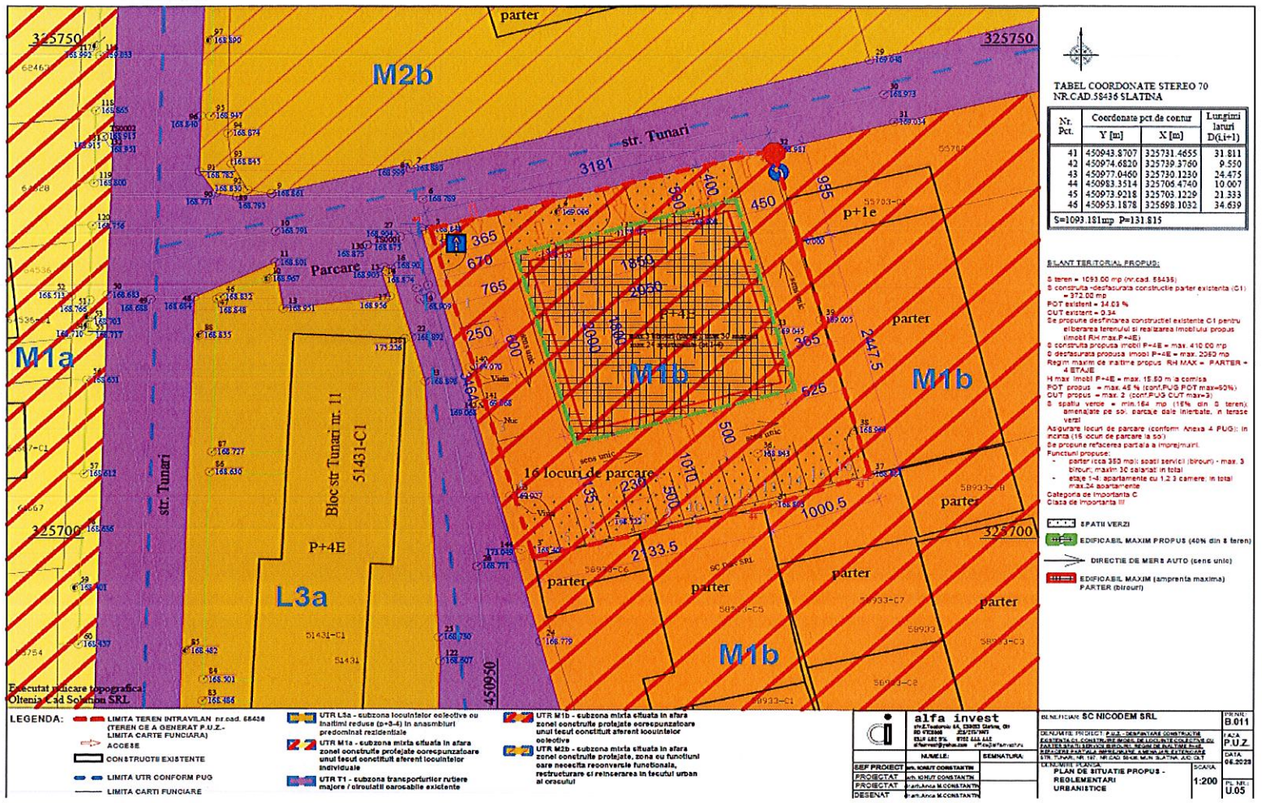
PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 03.07.2023

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „DESFIINTARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE ÎNALȚIME: P+4E, REFACERE PARȚIALĂ ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE", Strada Tunari, nr. 197, pentru imobil identificat cu nr. Cad: 58436, carte funciară: 58436.

Argumentare: In baza C.U.nr. 159/ 11.04.2023- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C NICODEM S.R.L
prin reprezentant Chiriță Nicușor.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal: **„DESFIINTARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE ÎNALȚIME: P+4E, REFACERE PARȚIALĂ ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"**

|În perioada: 03.07.2023 – 12.07.2023.

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 aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 03.07.2023- 12.07.2023.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 04.10.2023 – 18.10.2023.
- 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:	**DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
Beneficiar:	**S.C. NICODEM S.R.L.**
Amplasament:	**STR. TUNARI, NR.197, NR.CAD. 58436, MUN.SLATINA, JUD.OLT**
Proiectant general:	**S.C. ALFA INVEST S.R.L.**
Numar proiect:	**B.011**
Data intocmirii:	**MAI 2023**
Faza de proiectare:	**STUDIU DE OPORTUNITATE**

I.02. – Regim juridic

Terenul cu nr.cad. 58436 (intravilan) situat in municipiul Slatina, beneficiarului persoana juridica SC NICODEM SRL, conform contractului de vanzare-cumparare nr.417/15.06.2021.

I.03. – Regim economic

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine 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; zona A de impozitare.

Se propune utilizarea terenului pentru executarea lucrarilor de **DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.**

Capitolul II – SITUATIA EXISTENTA

II.01. - Incadrare in localitate si zona:

- teren intravilan in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Tunari – str.Prelungirea Tunari.

II.02 - Descrierea terenului:

- suprafata totala teren 1093.00 mp (din acte/ din masuratori)
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren plat, fara spatii verzi amenajate
- terenul este imprejmuit cu gard din zidarie dein caramida cu stalpi din beton

- terenul nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate 1 constructie parter: C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune hala de productie
- Vecinatati:
  - nord: cale de acces Str.Tunari (necadastrata)
  - est: proprietate privata nr.cad.55703
  - sud: proprietate privata nr.cad. 58933 (SC DARC SRL) – hale parter confectii textile
  - vest: cale de acces (necadastrata) / parcare auto aferenta bloc 11 existent P+4E nr.cad.51431

II.03. - Bilant teritorial existent:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)
S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
POT existent = 34.03 %
CUT existent = 0.34
Accesul auto si pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizeaza din calea de acces de pe latura Nordica - str.Tunari (necadastrata) si de pe latura Vestica - cale de acces (necadastrata)

Capitolul III – PREZENTAREA INVESTITIEI, INDICATORI PROPUSI

III.01. – Descrierea functionala

a. DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA

Din surse proprii ale proprietarului, prin proiect se propune desfiintarea in totalitate a constructiei parter existenta.

Pe terenul cu nr.cad.58436 este amplasata o constructie parter:

- C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune initiala hala de productie (in prezent fara functiune), construita in anul 1930
- S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
- S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

Factorii pentru care beneficiarul doreşte desfiinţarea în întregime a constructiei parter existenta sunt următorii:

- starea de degradare atât a elementelor structurale cât şi a celor nestructurale datorate duratei mari de viaţă, a materialelor de construcţie folosite, a intemperiilor şi solicitărilor seismice
- dispunerea şi funcţiunea spaţiilor interioare ale construcţiilor sunt învechite şi demodate şi nu satisfac cerinţele beneficiarului
- eliberarea terenului in vederea construirii unor investitii noi, durabile, realizate cu materiale moderne, cu grad ridicat de confort

b. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII SERVICII (birouri) LA PARTER RH=MAX. P+4E

Din surse proprii ale proprietarului prin proiect se propune construirea unui imobil cu regim de înălţime maxim P+4E cu 1-2 tronsoane (scari) cu urmatoarele functiuni:

- parter: 1-2 accese principale pentru etajele cu apartamente (1-4), cu zona windfang, cutii postale, zona contorizari, hol de distributie cu scara, 2-3 spatii de servicii (birouri)
- etaj 1-4: 1-2 holuri de distributie cu scari si lifturi, 4-6 apartamente pe fiecare nivel
- se prevad cabine de acces pe terasa imobilului din casele de scara

Toate spaţiile interioare ale apartamentelor vor fi decomandate, bucătăria şi camera de zi sunt în relaţie directă cu un balcon/loggie; compartimentarea interioară dintre bucătarie şi

camera de zi este de tip uşor, nestructurală; se vor prevede balcoane şi loggii la fiecare apartament de la etaje; se propun un maxim de 24 de apartamente, cu 1, 2, 3 camere locuibile, dispuse pe toate nivelele, cu spaţii interioare şi suprafeţe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinţei nr. 114/1996, republicata.

Imobilul va fi dotat cu scari si lifturi pentru circulatie verticala.

Diferenţa de cotă între 2 nivele supraterane va fi de min. 2,75 m şi max. 3,00 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 16-17 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălţimea liberă finită între pardoseală şi plafon la spaţiile interioare supraterane va fi minim 2,60 m. Avand in vederea functiunea propusa a parterului (servicii), inaltimea libera a acestuia va fi maxim 4.00 m.

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

De asemenea, se vor propune amenajari exterioare care vor consta in: amenajare spatii verzi, amenajari alei pietonale si auto, parcaje auto, refacerea imprejmuirii

III.02. – Solutii contructive si de finisaj imobil propus

- sistem constructiv: infrastructura : fundaţii/radier din beton armat conform soluţiilor stabilite prin studiul geotehnic; suprastructura: sistem cadre cu stâlpi, diafragme, grinzi şi plăci din beton armat;
- închideri exterioare: realizate din pereţi de închidere de 25-30 cm grosime de caramidă termoeficientă/bca termoizolaţi cu grosimea de min. 10 cm spre exterior cu polistiren expandat/vata minerala, 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 imitaţie lemn, cu geam termoizolant; tâmplăria acceselor în bloc se va realiza din din profile din aluminiu culoare RAL sau imitaţie lemn, cu geam termoizolant;
- compartimentări interioare: pereţi din zidărie de cărămidă 25 / 12,5 cm grosime, sau unde este cazul pereţi executaţi din gipscarton cu grosimea min. 10 cm, cu strat termo-fono izolant din vată minerală; comparimentările între apartamente, spaţii comune, se vor realiza din pereţi grosime min. 20 cm;
- finisaje interioare parter: pardoseli: şapă beton; pereţi: beton aparent; tavanul parterului se va termoizola cu polistiren expandat grosime min. 5 cm; se au în vedere compartimentări pentru spatiile comerciale sau de servicii din pereţi gipscarton şi uşi celulare, in functie de destinatia fiecarui spatiu; tavane parter din gipscarton;
- finisaje interioare nivele supraterane 1-4: pardoseli şi plintă perimetrală la pereţi h=10 cm: gresie ceramică antiderapantă în zonele umede (bucătării, băi, grupuri sanitare), circulaţii, spaţii depozitare, cămară, spaţii comune, scări; parchet laminat cu plintă în zonele de locuit; pereţi şi tavane apartamente şi spaţii comune: vopsea lavabilă; faianţă max. h=2,10 m la băi/ grupuri sanitare, în bucătării de la cota 85 cm în zona blatului de bucătărie, 65 cm înalţime; balustradă scări din oţel, cu mână curentă din otel; tavane apartamente gipscarton / tencuială mortar;
- finisaje exterioare: faţadele vor fi finisate cu tencuială structurată decorativă / tencuieli drişcuite cu zugrăveli lavabile peste termosistem, culori pastelate, opţional placări parţiale din panel aparenta lemn / cărămidă aparentă / panel compozit din aluminiu; soclu – tencuială rezistentă la umezeală peste termosistem; atic metalic terase; balustradă aparenta lemn / oţel sau parapet zidărie la balcoane/loggii/terase;

- acoperişul şi învelitoarea: acoperişul va fi tip terasa si va conține toate accesoriile și straturile pentru a asigura izolarea termica si impermeabilitatea - sifoane pentru colectarea apelor pluviale.

III.03. – Instalatii si echipare edilitara

- instalații sanitare: alimentarea cu apă potabilă se va face prin branşament la rețeaua de apă stradală; canalizarea apelor menajere se face către rețeaua de canalizare stradală; apa caldă de consum pentru bucătării şi băi este preparată de centrale termice individuale pe gaz natural/centrala comuna situata la parter; apele pluviale sunt colectate la nivelul teraselor şi 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 a unei maşini 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 instalaţii de iluminat şi 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 ;
- instalaţii de curenţi slabi: se prevede priza tv în fiecare încăpere locuibilă, o priză internet şi 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 coş de evacuare direct către exterior; se va prevede în bucătărie senzor de gaz şi gură de ventilație permanentă; ca solutie alternativa se poate opta pentru centrala comuna de scara situata intr-un spatiu special destinat la parter;
- instalații gaze: se va prevede racord la bucătăria fiecărui apartament pentru aragaz şi centrală termică; va fi prevăzut senzor de gaz şi gură de ventilație permanentă;

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

In vederea echiparii edilitare ale imobilului propus se vor propune bransamente subterane la retelele edilitare existente in lungul cailor de acces existente in zona prin racodare-extindere - in lungul strazii Tunari - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, pe baza avizelor furnizorilor de utilitati.

III.04. – Amenajari exterioare si refacerea imprejmuirii

- constructia propusa va fi înconjurata perimetral de un trotuar pietonal/de protecție cu lățimea de min. 100 cm cu pante minime către exterior;

- realizarea amenajărilor exterioare construcției (alei auto si pietonale), branşamentele la utilități, spatii verzi; locurile de parcare se va calcula in functie de Anexa 4 din PUG Slatina, parcaje ce se vor asigura in incinta proprietatii;

- dupa caz, se prevăd branşamente subterane noi pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, televiziune / telefonie / internet;

- pentru accesul utilizatorilor/ evacuari, catre spatiile comerciale / de servicii, respectiv apartamente propuse, se vor prevede accese pietonale dinspre toate laturile edificabilului propus
- accesele auto nu se modifica, se vor realiza tot pe latura nord (str. Tunari)
- se propune refacerea imprejmuirii cu gard realizat cu stalpi si fundatii locale de beton, soclu de beton si elevatie din zidarie si panouri metalice cu inaltime maxima de 2.00 m; se vor prevede pe latura nordica (spre calea de acces) poarta/bariera de acces auto.
- colectarea deseurilor se va face de catre serviciul de salubritate local, in urma incheierii unui contract de servicii sau catre spatiul indicat de primarie. Platforma pubelei de deseuri menajere va fi imprejmuita, impermebilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Capitolul IV – INDICATORI PROPUSI

IV.01- Bilant teritorial propus:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)
S construita -desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
POT existent = 34.03 %
CUT existent = 0.34
Se propune desfiintarea constructiei existente C1 pentru eliberarea terenului si realizarea imobilului propus (imobil RH max.P+4E)
S construita propusa imobil P+4E = max. 410.00 mp
S desfasurata propusa imobil P+4E = max. 2050 mp
Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE
H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa
POT propus = max. 45 % (conf.PUG POT max=60%)
CUT propus = max. 2 (conf.PUG CUT max=3)
S spatiu verde = min.164 mp (15% din S teren); amenajate pe sol, parcaje dale inierbate, in terase verzi
Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): in incinta (16 locuri de parcare la sol)
Se propune refacerea partiala a imprejmuirii.
Functiuni propuse:
- parter (cca 350 mp): spatii servicii (birouri) - max. 3 birouri; maxim 30 salariati in total
- etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 camere; in total max.24 apartamente

Categoria de importanta C
Clasa de importanta III

Propunerile PUZ constau in:

- **Mentinerea destinatiei terenului ce face obiectul PUZ in UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective**
- **Regim maxim de inaltime propus = P+4E**
- **Inaltime maxima imobil propus = 15.50 m la cornisa**
- **POT maxim propus = 45%**
- **CUT maxim propus = 2**
- **Retragere fata de aliniament – (latura nordica) ale edificabilului propus = 4.00m**
- **Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala dreapta (latura vest) ale edificabilului propus = min 6.70m**

- **Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala stanga (latura est) ale edificabilului propus = min 4.50m**
- **Retragere propusa fata de limita de proprietate posterioara (latura sud) ale edificabilului propus = min 10.10m**

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

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

Necesitatea intocmirii documentatiei "DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE" pentru terenul cu nr.cad. 58436, situat 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 propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare,
- dezvoltarea zonei, completarea necesarului de locuinte colective din zona, ce se vor regasi in imobilul propus ce se va 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.

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 IV – 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 parter existente pe teren
- bransamente subterane in lungul cailor de acces existente prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona in lungul strazii Tunari - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii.
- construirea imobilului propus cu regim de înălțime maxim P+4E

- amenajarea terenului liber, si a trotuarului adiacent amplasamentului, refacerea imprejmuirii
- asigurarea spatiilor verzi in proportie de minim 15% din suprafata terenului
- asigurarea locurilor de parcare pe terenul ramas liber
- plata taxelor aferente pentru construirea obiectivului propus, la receptia lucrarilor, precum si a impozitelor aferente dupa intabulare

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

- intretinerea caii de acces publice (pietonale si auto) adiacente amplasamentului studiat (str. Tunari-nord, cale de acces-vest)

Capitolul V – CONCLUZII

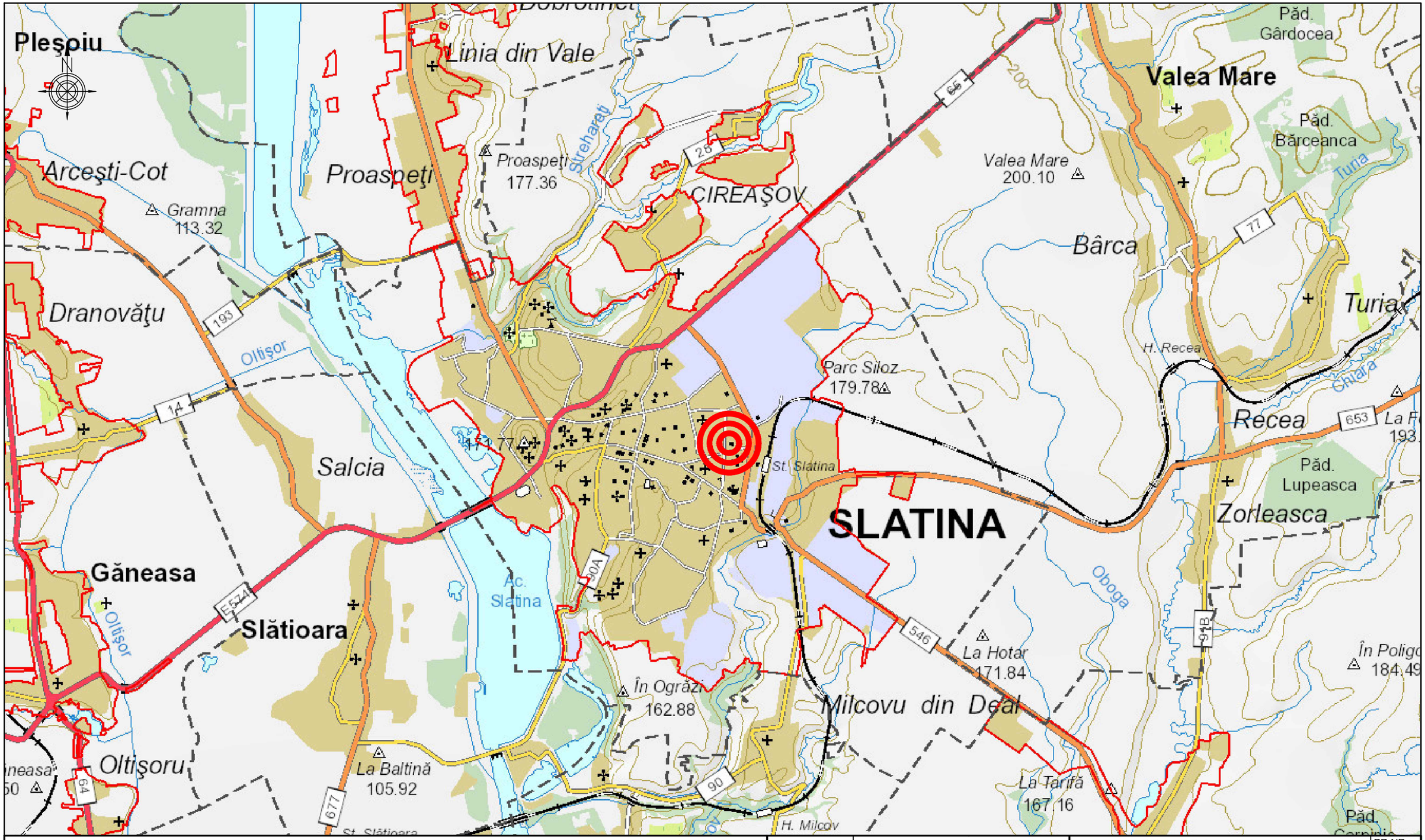
Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate pentru P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE pentru terenul cu nr.cad. 58436, situat in intravilanul municipiului Slatina, de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a construcțiilor și amenajarilor 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 si spatii comerciale/servicii din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se va realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort.

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin

S.C. ALFA INVEST S.R.L. SLATINA-ROMANIA alfa invest

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Ionut V. CONSTANTIN
arhitect
DEFGG



LOCALIZARE TEREN NR.CAD.58436 CE A GENERAT P.U.Z.

alfa invest
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
0349 402 514 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

	NUMELE:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	

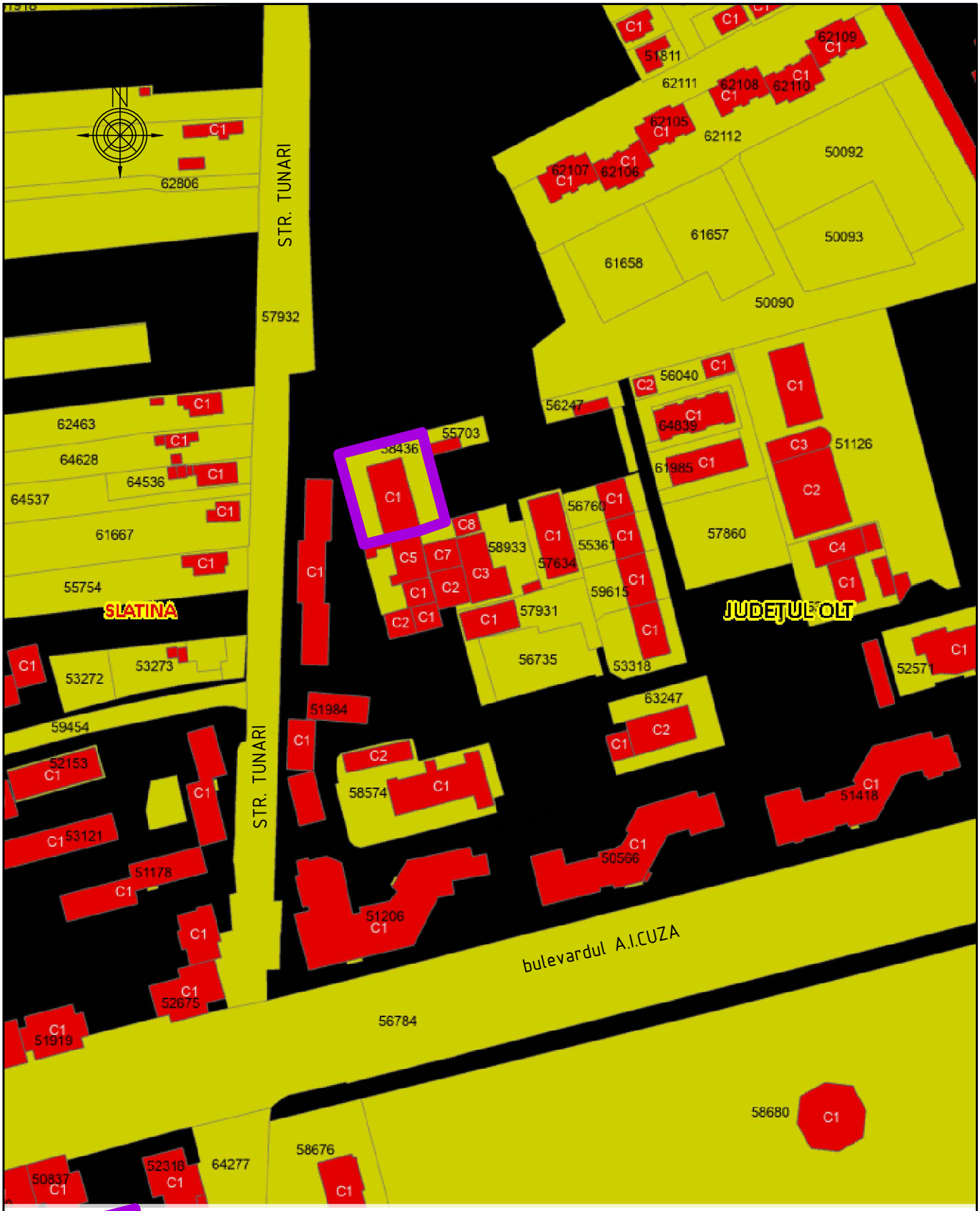
BENEFICIAR: **SC NICODEM SRL**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
STR. TUNARI, NR. 197, NR.CAD. 58436, MUN. SLATINA, JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA:
INCADRARE IN TERITORIU

SCARA:

PR.NR.: **B.011**
FAZA: **P.U.Z.**
DATA: **05.2023**
PL. NR.: **U.01**



TEREN NR.CAD.58436 CE A GENERAT P.U.Z.

alfa invest
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
0349 402 514 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

BENEFICIAR: **SC NICODEM SRL**

PR.NR.: **B.011**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
STR. TUNARI, NR. 197, NR.CAD. 58436, MUN. SLATINA, JUD. OLT

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

DATA: **05.2023**

	NUMELE:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	

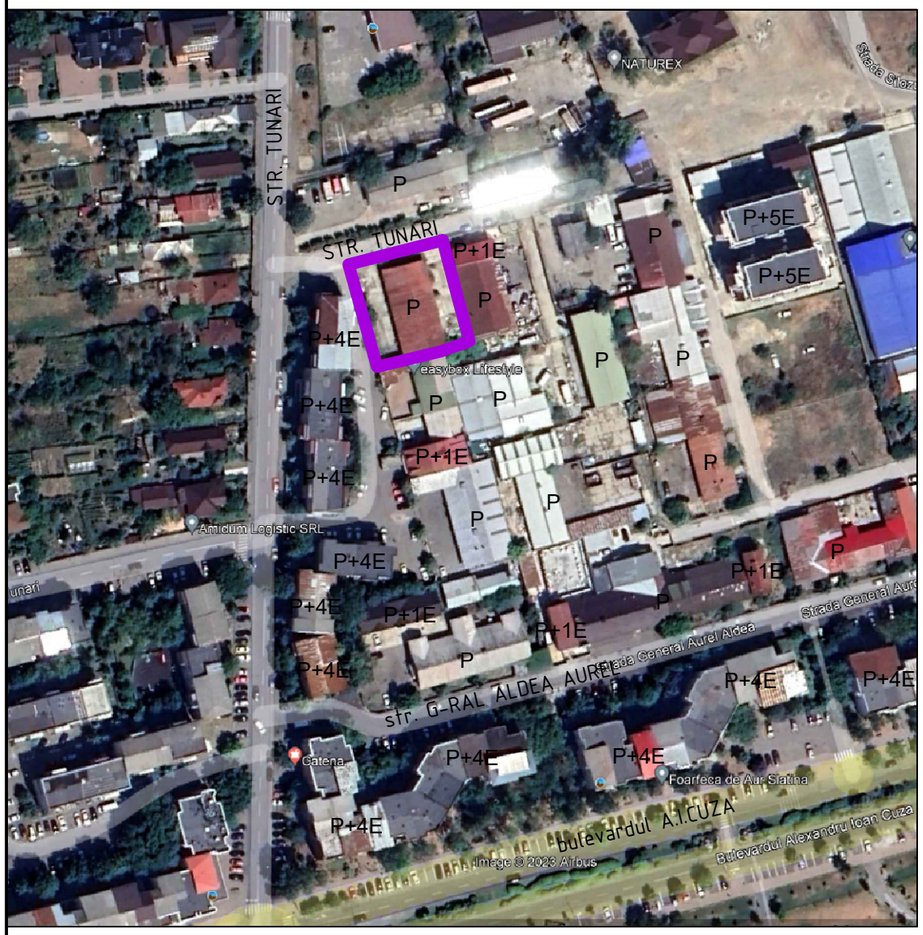
DENUMIRE PLANSA:

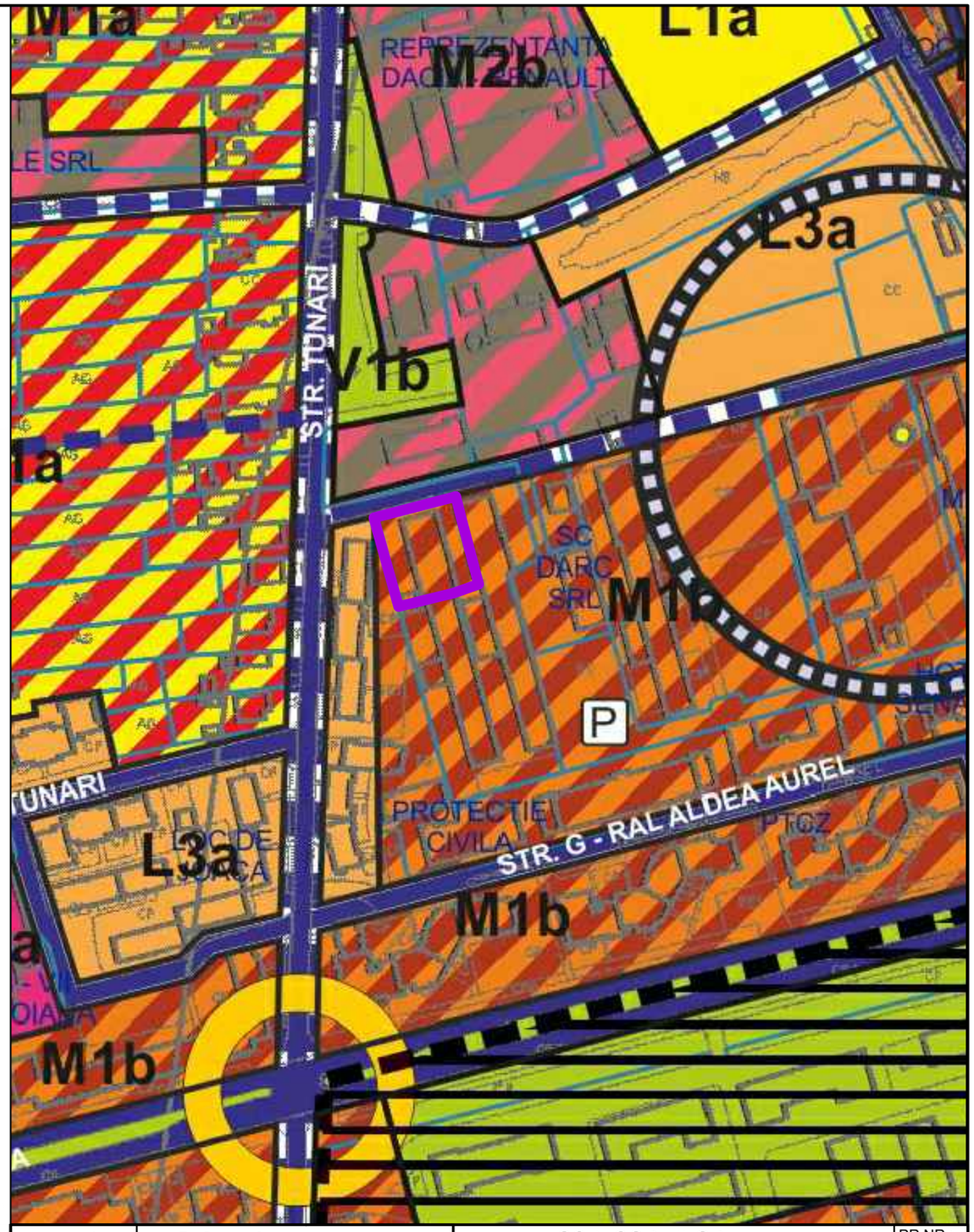
INCADRARE IN ZONA
(LIMITE CADASTRE E-TERRA)

SCARA: **1:2000**

PL. NR.: **U.02**

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu nr.cad.58436 in suprafata de 1093.00 mp apartine 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; POT max 60%; CUT max 3.





alfa invest
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
0349 402 514 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

	NUMELE:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	

BENEFICIAR: **SC NICODEM SRL**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
STR. TUNARI, NR. 197, NR.CAD. 58436, MUN. SLATINA, JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA:
INCADRARE IN DOCUMENTATII URBANISTICE REGIM DE INALTIME EXISTENT (ORTOFOTOPLAN)

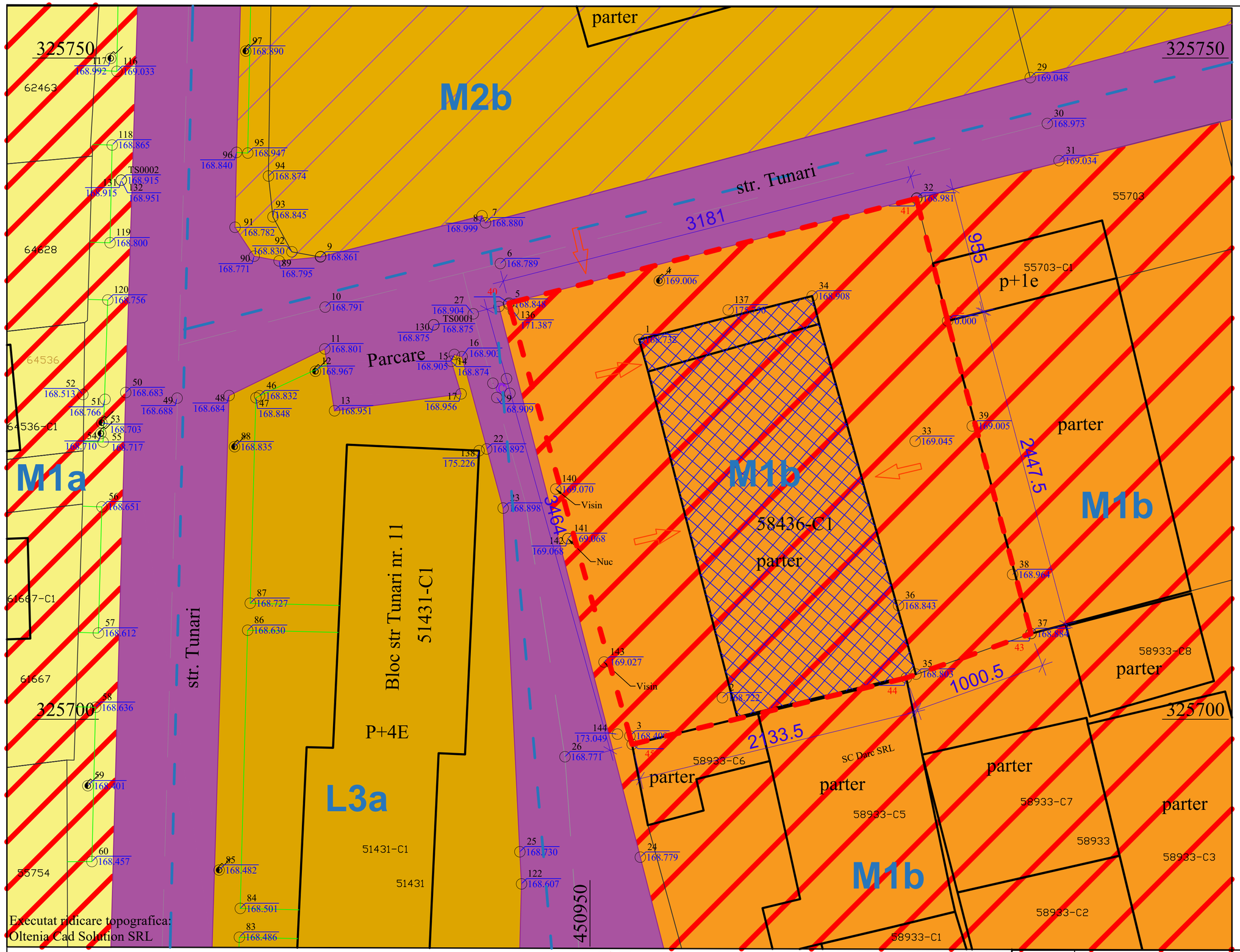
SCARA: **1:2000**

PR.NR.: **B.011**

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

DATA: **05.2023**

PL. NR.: **U.03**



Executat ridicare topografica:
Oltenia Cad Solution SRL

TABEL COORDONATE STEREO 70
NR.CAD.58436 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
41	450943.8707	325731.4655	31.811
42	450974.6820	325739.3760	9.550
43	450977.0460	325730.1230	24.475
44	450983.3514	325706.4740	10.007
45	450973.9218	325703.1229	21.333
46	450953.1878	325698.1032	34.639
S=1093.181mp P=131.815			

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S teren nr. cad. 58436 = 1093.18 mp
Terenul este partial imprejmuit cu gard din zidarie de caramida si stalpi din beton; accesuri prin porti metalice.
Accesul la proprietatea ce a generat PUZ se realizeaza pe 2 laturi:
- calea de acces aflata pe latura de NORD -str.Tunari (necadastrata)
- cale de acces de pe latura VESTICA (necadastrata)

Pe teren exista urmatoarele constructii:
- C1: hala de productie, parter, construita in 1930, Sc= Sd= 372 mp

POT existent = 34.03%
CUT existent = 0.34

VECINATATI:
- NORD: cale de acces str.Tunari (necadastrata)
- EST: proprietate privata nr.cad.55703
- SUD: proprietate privata nr.cad.58933
- VEST: cale de acces (necadastrata)

LEGENDA:
- LIMITA TEREN INTRAVILAN nr.cad. 58436 (TEREN CE A GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)
- ACCESE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE
- LIMITA CARTI FUNCIARE
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- UTR L3a - subzona locuintelor colective cu inaltimi reduse (p+3-4) in anasmbluri predominat rezidentiale
- UTR M1a - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale
- UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
- UTR M2b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate, zona cu functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si reinserarea in tesutul urban al orasului
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente

alfa invest
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
0349 402 514 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

	NUMELE:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	

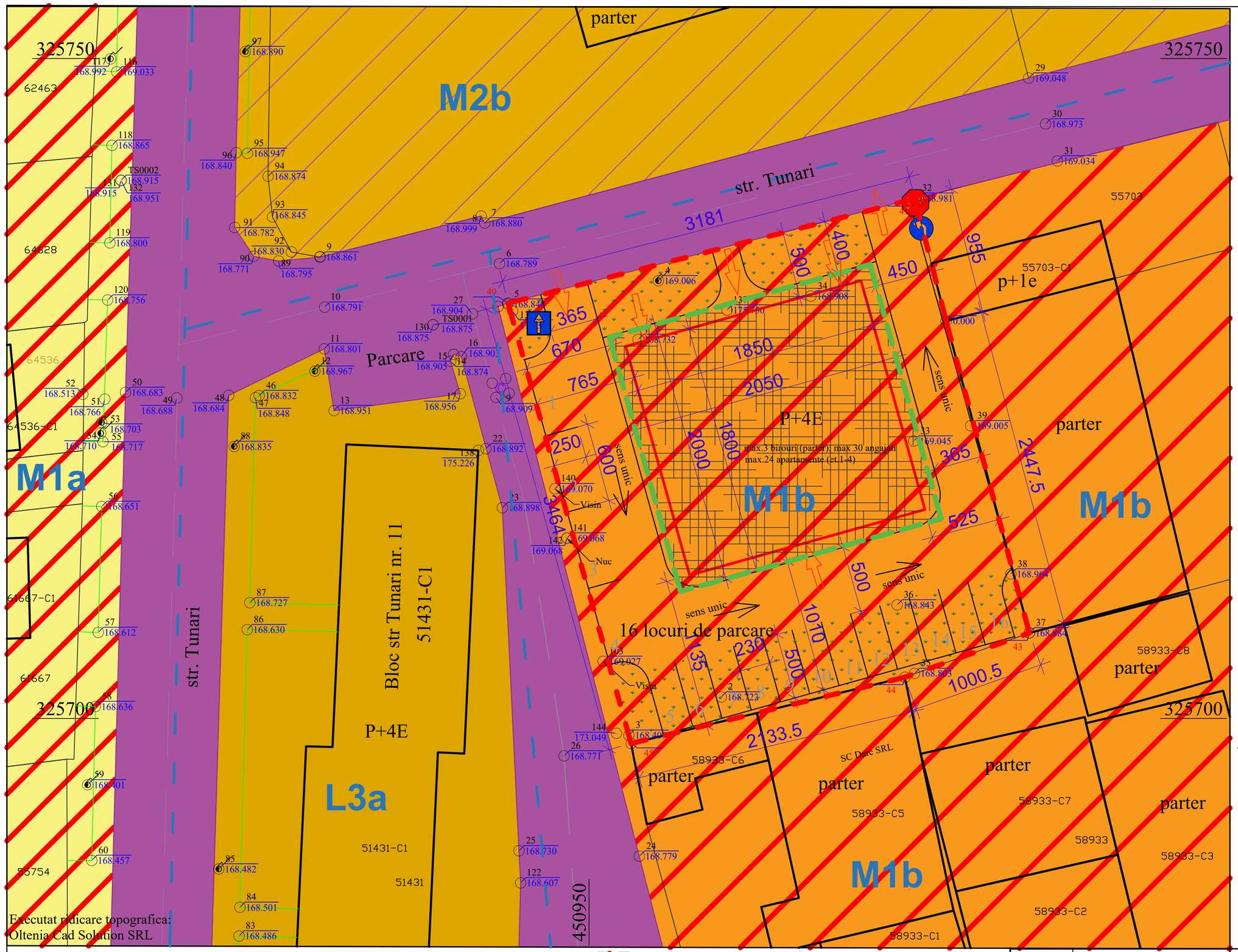
BENEFICIAR: **SC NICODEM SRL**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
STR. TUNARI, NR. 197, NR.CAD. 58436, MUN. SLATINA, JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA:
PLAN DE SITUATIE EXISTENT - PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU

SCARA: **1:200**

PR.NR.: **B.011**
FAZA: **P.U.Z.**
DATA: **05.2023**
PL. NR.: **U.04**



TABEL COORDONATE STEREO 70
NR.CAD.58436 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
41	450943.8707	325731.4655	31.811
42	450974.6820	325739.3760	9.550
43	450977.0460	325730.1230	24.475
44	450983.3514	325706.4740	10.007
45	450973.9218	325703.1229	21.333
46	450953.1878	325698.1032	34.639
S=1093.181mp P=131.815			

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)
S construita -desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
POT existent = 34.03 %
CUT existent = 0.34
Se propune desfiintarea constructiei existente C1 pentru eliberarea terenului si realizarea imobilului propus (imobil RH max.P+4E)
S construita propusa imobil P+4E = max. 410.00 mp
S desfasurata propusa imobil P+4E = max. 2050 mp
Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE
H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa
POT propus = max. 45 % (conf.PUG POT max=60%)
CUT propus = max. 2 (conf.PUG CUT max=3)
S spatiu verde = min.164 mp (15% din S teren); amenajate pe sol, parcaje dale inierbate, in terase verzi
Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): in incinta (16 locuri de parcare la sol)
Se propune refacerea partiala a imprejmuirii.
Functiuni propuse:
- parter (cca 350 mp): spatii servicii (birouri) - max. 3 birouri; maxim 30 salariati in total
- etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 camere; in total max.24 apartamente

Categoria de importanta C
Clasa de importanta III

SPATII VERZI
EDIFICABIL MAXIM PROPUS (40% din S teren)
DIRECTIE DE MERS AUTO (sens unic)
EDIFICABIL MAXIM (amprenta maxima) PARTER (birouri)

LEGENDA:
- LIMITA TEREN INTRAVILAN nr.cad. 58436 (TEREN CE A GENERAT P.U.Z.- LIMITA CARTE FUNCIARA)
- ACCESE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- LIMITA CARTI FUNCIARE
- UTR L3a - subzona locuintelor colective cu inaltimi reduse (p+3-4) in anasmbluri predominat rezidentiale
- UTR M1a - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor individuale
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente
- UTR M1b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective
- UTR M2b - subzona mixta situata in afara zonei construite protejate, zona cu functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si reinserarea in tesutul urban al orasului

alfa invest
str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
0349 402 514 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com office@alfainvest.ro

	NUMELE:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN	
PROIECTAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	
DESENAT	dr.arh.Anca M.CONSTANTIN	

BENEFICIAR: **SC NICODEM SRL**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI), REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**
STR. TUNARI, NR. 197, NR.CAD. 58436, MUN. SLATINA, JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA: **PLAN DE SITUATIE PROPUS - REGLEMENTARI URBANISTICE**

SCARA: **1:200**

PR.NR.: **B.011**
FAZA: **P.U.Z.**
DATA: **05.2023**
PL. NR.: **U.05**