

STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. SI R.LU. AFERENT

INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE,
MODIFICARE DESTINATIE URBANISTICA SI LOTIZARE
TERENURI

FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SAOUMA CRISTINA-SIMONA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE,MODIFICARE DESTINATIE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI
amplasament	com Deveselu Loc. Comanca, Str N.Balcescu, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt com Deveselu Loc. Comanca, Str N. Balcescu, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt
proiectant general	S.C. ARHISPACE S.R.L.
numar proiect	16/2024
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI

II. INDICATORI PROPUȘI

01. ELEMENTE DE CONCEPT
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
03. INDICI URBANISTICI
04. REGIM DE INALTIME
05. REGIM DE ALINIERE
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT
02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
03. UTILITATI PROPUSE
04. ANALIZA MEDIU

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU

02.SITUATIA EXISTENTA

03.CONCEPTUL PROPOS

04.PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Terenul studiat este situat în partea Nord Est a colocalitatii Comanca ce apartine de com Deveselu, .Este compus din doua terenuri despartite de drumul de acces spre unitatea militara Deveselu

CF 54146 - 148349 mp intravilan din care extravilan 999 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt

CF 54129 - 255774 mp din care intravilan 213146 mp , extravilan 42628 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt

Folosinta actuala : arabil in intravilan; si teren arabil in extravilan pentru suprafetele de teren de 999 mp si 42628 mp.

Destinatia stabilita prin PUG –

- pentru terenurile din intravilan - servicii
- pentru terenurile din extravilan - fara destinatie urbanistica - terenuri adricole

Parcelele studiate, in suprafata totala de 404123 mp sunt delimitate

la Nord -terenuri in intravilan cu functiune de locuinte cu regim mic de inaltime si terenuri agricole in extravilan

la Est - terenuri situate in extravilan, iar in planul secund - linia C.F Corabia - Caracal

la Vest -DN 54 Corabia - Caracal

La Sud - terenuri agricole in extravilan

Istoric al terenurilor:

Terenul situat in intravilan este ocupat pe zone mici de resturi de fundatii si blocuri din beton ale unor foste constructii. In cea mai mare parte este liber de constructii

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata are destinatia urbanistica de zona de servicii. Ea este inconjurata pe laturile de nord, vest si sud de zone de locuinte cu regim mic de inaltime. Aceasta destinatie atribuita terenurilor este exagerat de mare in raport cu posibilitatile de dezvoltare a localitatii.

Existenta in vecinatate a unitatii militare cat si solicitarile de construire de locuinte sunt argumente pentru atribuirea unei noi destinatii urbanistice terenului in concordanta cu tendintele de dezvoltare a localitatii

Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Sudt. (a se vedea studiul geotehnic)

Categoria de folosinta

pentru terenul cu CF 54146 este de curti constructii pentru o suprafata de 70 850 mp din terenul in suprafata de 148 349 restul terenului fiind arabil

pentru terenul cu CF 54129 este de curti constructii pentru o suprafata de 48205 mp din terenul in suprafata de 255774 restul terenului fiind arabil

terenul este momentan liber de constructii.

Dimensiunile si configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

Beneficiarul Saouma Cristina - Simona ; proprietara a parcelelor

CF 54146 - 148349 mp intravilan din care extravilan 999 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt

CF 54129 - 255774 mp din care intravilan 213146 mp , extravilan 42628 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Terenurile sunt situate in partea de Est fata de DN 54 . Intre cele doua parcele exista un drum de acces spre unitate militara

Transport public: Exista traseu pentru transportul public auto pe DN 54

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In adiacenta zonei studiate exista retea de alimentare cu apa si canalizate

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În adiacenta zonei studiate exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

Pe DN 54 si pe strada de acces la unitatea militara exista linie electrica aeriana LEA .

Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

pentru terenul cu CF 54146 este de curti constructii pentru o suprafata de 70 850 mp din terenul in suprafata de 148 349 restul terenului fiind arabil

pentru terenul cu CF 54129 este de curti constructii pentru o suprafata de 48205 mp din terenul in suprafata de 255774 restul terenului fiind arabil

I. INDICATORII PROPUȘI

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Solutia urbanistica propusa pentru cele doua terenuri se dezvolta avand ca ax principal (si unic) strada de acces spre unitatea militara. Din acest ax se propun doua trame stradale, la nord si la sud de aceasta

Aceste trame formate din strazi dezvoltate pe directia est - vest si nord sud formeaza un caroiaj cu parcele formate din loturi in suprafata de aprox 600 mp. Deschiderea la frontul stradal fiind de 17 - 18m si adancimea de 35m

Se propun urmatoarele destinatii urbanistice

- zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime si spatii comerciale si de servicii la parter
- Aceasta zona se propune pe axul dominant al zonei - strada de acces spre unitatea militara
- zona cu destinatie - institutii publice pentru educatie - adiacent zonei de locuinte si comert
- zona de spatii publice pietonale si verzi - adiacenta celor doua zone mai sus amintite
- zona de locuinte individuale izolate sau cuplate, cu regim mic de inaltime si constructii cu functiuni complementare acestora
- zona de servicii, amplasata in partea de est a amplasamentului, adiacent unei zone de servicii formate deja, cu accese din drumul national
- zona de circulatii rutiere

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA – REGLEMENTARI

Retragerile fata de limitele parcelelor se propune astfel:

- Fata de limitele laterale, cladirile se vor amplasa la minim 3.00m
- Fata de aliniament cladirile se vor amplasa la minim 3.00m
- Fata de limita posterioara cladirile se vor amplasa la 5,00

Strazile propuse vor avea un prospect de 11,00 m cu doua trotuare cu spatiu verde si carosabil cu latimea de 7,00m

Partcarea autoturismelor se va realiza in incinta loturilor pentru locuintele dezvoltate pe loturi individuale si a loturilor pentru zona de servicii

Pentru zona cu destinatie de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si zona de institutii cu destinatie de educatie sunt prevazute parcaje colective amplasate adiacent cailor de circulatie rutiera

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis

- max 35.00% pentru locuinte
- max 50% pentru locuinte colective cu spatii comerciale
- max 50% pentru zona de servicii

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T

- maxim admis 0,70 pentru locuinte
- max 1,00 pentru locuinte colective cu spatii comerciale
- max 0,5 pentru zona de servicii

Denumire	Nr. suprafete	nr. loturi		Suprafata [mp]
Ocupare: ZLI				
PARCELA LI 3		35		26089.59.
PARCELA LI 2		27		19060.21.
PARCELA LI 1		19		11536.34.
PARCELA LI 9		36		26039.01.
PARCELA LI 8		20		12308.48.
PARCELA LI 7		20		12138.66.
PARCELA LI 6		21		14071.10.
PARCELA LI 5		18		11509.29.
PARCELA LI 4		22		12700.73.
PARCELA LI 11		16		9280.10.
PARCELA LI 10		30		18085.05.
PLARCELA LI 20		13		9069.98.
PLARCELA LI 14		26		17058.51.
PLARCELA LI 13		16		20092.18.
PLARCELA LI 12		20		11235.34.
PLARCELA LI 15		27		16203.40.
PLARCELA LI 17		34		20891.58.
PLARCELA LI 16		17		11995.03.
PLARCELA LI 18		22		14142.42.
		439	Total Ocupare: ZLI	293507.00.

Denumire	Nr. suprafete	nr. loturi		Suprafata [mp]
Ocupare: ZCS				
PLARCELA SC	comert si servicii			2708.88.
			Total Ocupare: ZCS	2708.88.
Ocupare: IPs				
PARCELA IP s	institutii publice - invatamant			3829.08.
			Total Ocupare: IPs	3829.08.
Ocupare: SV				
PARCELA SV	parc			2583.41.
PARCELA SV	parc			775.80.
			Total	3359.21.
Ocupare: ZC				
PARCELA PP	zona publica			3210.80.
PARCELA LC	locuinte, comert si servicii			7349.20.
			Total Ocupare: ZC	10560.00.
Ocupare: PC				
PARCELA PC	parc industrial			13133.73.
PARCELA PC	parc industrial			10725.26.
			Total Ocupare: PC	23858.99.
Ocupare: CIRCULARII R				
PARCELA CIRCULATII	circulatii rutiere			66299.84.
			Total Ocupare: circulatii rutiere	66299.84.
Total suprafata				404123.00.

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E.

5. REGIM DE ALINIERE

Aliniamentul construit propus este de 3,00 fata de aliniament

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Fata de limitele laterale, cladirile se vor amplasa la minim 3.00m

- Fata de aliniament cladirile se vor amplasa la minim 3.00m

- Fata de limita posterioara cladirile se vor amplasa la 5,00

Cladirile se pot amplasa si in conditiile respectarii Codului Civil cu conditia existentei acordului notarial al vecinului/vecinilor

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesele auto se vor realiza din strazile propuse

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE

-zona usor accesibila

-existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari

DEFICIENTE

- necesitatea realizarii unui acces

OPORTUNITATI

- Tendinta de locuire in locuinte pe loturi individuale, in afara zonelor aglomerate ale localitatii

- Ridicarea calitatii zonei

- dezvoltarea zonei

AMENINTARI

- Nu este cazul

- Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este accesul in incinta.

Suprafata relativ mare de teren care necesita reglementari specific fiecarei destinatie urbanistica propusa

03. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Se propune extinderea rețelei de apa existenta in zona

Canalizare menajera si pluviala

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Alimentare cu energie electrică:

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Alimentare cu gaze naturale:

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunilor urbane propuse

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor -

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea construcției propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile colectate în puștele specifice se vor colecta de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 15% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone verzi cu amenajări de scuar, de asemenea se propune ca strazile să fie prevăzute cu plantații de aliniament

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune realizarea acceselor din DN în zona studiată, corespunzător dimensiunilor care să deservească funcțiunile propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Dezvoltarea in aceasta zona a unui cartier predominant rezidential poate fi un beneficiu atat pentru localitate in conditiile in care tendinta de locuire pe parcele de teren individualizate, este in crestere, cat si pentru populatie

Proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelelor de teren va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor in zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine si un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.

Primul este crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. si urb. Alexandru Suciu

STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. SI R.LU. AFERENT

INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE,
MODIFICARE DESTINATIE URBANISTICA SI LOTIZARE
TERENURI

FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SAOUMA CRISTINA-SIMONA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI LOTIZARE,MODIFICARE DESTINATIE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI
amplasament	com Deveselu Loc. Comanca, Str N.Balcescu, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt com Deveselu Loc. Comanca, Str N. Balcescu, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt
proiectant general	S.C. ARHISPACE S.R.L.
numar proiect	16/2024
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI

II. INDICATORI PROPUȘI

01. ELEMENTE DE CONCEPT
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
03. INDICI URBANISTICI
04. REGIM DE INALTIME
05. REGIM DE ALINIERE
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT
02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
03. UTILITATI PROPUSE
04. ANALIZA MEDIU

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU

02.SITUATIA EXISTENTA

03.CONCEPTUL PROPOS

04.PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Terenul studiat este situat în partea Nord Est a colocalitatii Comanca ce apartine de com Deveselu, .Este compus din doua terenuri despartite de drumul de acces spre unitatea militara Deveselu

CF 54146 - 148349 mp intravilan din care extravilan 999 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt

CF 54129 - 255774 mp din care intravilan 213146 mp , extravilan 42628 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt

Folosinta actuala : arabil in intravilan; si teren arabil in extravilan pentru suprafetele de teren de 999 mp si 42628 mp.

Destinatia stabilita prin PUG –

- pentru terenurile din intravilan - servicii
- pentru terenurile din extravilan - fara destinatie urbanistica - terenuri adricole

Parcelele studiate, in suprafata totala de 404123 mp sunt delimitate

la Nord -terenuri in intravilan cu functiune de locuinte cu regim mic de inaltime si terenuri agricole in extravilan

la Est - terenuri situate in extravilan, iar in planul secund - linia C.F Corabia - Caracal

la Vest -DN 54 Corabia - Caracal

La Sud - terenuri agricole in extravilan

Istoric al terenurilor:

Terenul situat in intravilan este ocupat pe zone mici de resturi de fundatii si blocuri din beton ale unor foste constructii. In cea mai mare parte este liber de constructii

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata are destinatia urbanistica de zona de servicii. Ea este inconjurata pe laturile de nord, vest si sud de zone de locuinte cu regim mic de inaltime. Aceasta destinatie atribuita terenurilor este exagerat de mare in raport cu posibilitatile de dezvoltare a localitatii.

Existenta in vecinatate a unitatii militare cat si solicitarile de construire de locuinte sunt argumente pentru atribuirea unei noi destinatii urbanistice terenului in concordanta cu tendintele de dezvoltare a localitatii

Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Sudt. (a se vedea studiul geotehnic)

Categoria de folosinta

pentru terenul cu CF 54146 este de curti constructii pentru o suprafata de 70 850 mp din terenul in suprafata de 148 349 restul terenului fiind arabil

pentru terenul cu CF 54129 este de curti constructii pentru o suprafata de 48205 mp din terenul in suprafata de 255774 restul terenului fiind arabil

terenul este momentan liber de constructii.

Dimensiunile si configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

Beneficiarul Saouma Cristina - Simona ; proprietara a parcelelor

CF 54146 - 148349 mp intravilan din care extravilan 999 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 15,15A,15B,15C, Jud. Olt

CF 54129 - 255774 mp din care intravilan 213146 mp , extravilan 42628 mp

Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 13A, 13, 9, Jud. Olt

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Terenurile sunt situate in partea de Est fata de DN 54 . Intre cele doua parcele exista un drum de acces spre unitate militara

Transport public: Exista traseu pentru transportul public auto pe DN 54

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In adiacenta zonei studiate exista retea de alimentare cu apa si canalizate

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În adiacenta zonei studiate exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

Pe DN 54 si pe strada de acces la unitatea militara exista linie electrica aeriana LEA .

Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

pentru terenul cu CF 54146 este de curti constructii pentru o suprafata de 70 850 mp din terenul in suprafata de 148 349 restul terenului fiind arabil

pentru terenul cu CF 54129 este de curti constructii pentru o suprafata de 48205 mp din terenul in suprafata de 255774 restul terenului fiind arabil

I. INDICATORII PROPUȘI

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Solutia urbanistica propusa pentru cele doua terenuri se dezvolta avand ca ax principal (si unic) strada de acces spre unitatea militara. Din acest ax se propun doua trame stradale, la nord si la sud de aceasta

Aceste trame formate din strazi dezvoltate pe directia est - vest si nord sud formeaza un caroiaj cu parcele formate din loturi in suprafata de aprox 600 mp. Deschiderea la frontul stradal fiind de 17 - 18m si adancimea de 35m

Se propun urmatoarele destinatii urbanistice

- zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime si spatii comerciale si de servicii la parter
- Aceasta zona se propune pe axul dominant al zonei - strada de acces spre unitatea militara
- zona cu destinatie - institutii publice pentru educatie - adiacent zonei de locuinte si comert
- zona de spatii publice pietonale si verzi - adiacenta celor doua zone mai sus amintite
- zona de locuinte individuale izolate sau cuplate, cu regim mic de inaltime si constructii cu functiuni complementare acestora
- zona de servicii, amplasata in partea de est a amplasamentului, adiacent unei zone de servicii formate deja, cu accese din drumul national
- zona de circulatii rutiere

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA – REGLEMENTARI

Retragerile fata de limitele parcelelor se propune astfel:

- Fata de limitele laterale, cladirile se vor amplasa la minim 3.00m
- Fata de aliniament cladirile se vor amplasa la minim 3.00m
- Fata de limita posterioara cladirile se vor amplasa la 5,00

Strazile propuse vor avea un prospect de 11,00 m cu doua trotuare cu spatiu verde si carosabil cu latimea de 7,00m

Partcarea autoturismelor se va realiza in incinta loturilor pentru locuintele dezvoltate pe loturi individuale si a loturilor pentru zona de servicii

Pentru zona cu destinatie de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si zona de institutii cu destinatie de educatie sunt prevazute parcaje colective amplasate adiacent cailor de circulatie rutiera

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis

- max 35.00% pentru locuinte
- max 50% pentru locuinte colective cu spatii comerciale
- max 50% pentru zona de servicii

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T

- maxim admis 0,70 pentru locuinte
- max 1,00 pentru locuinte colective cu spatii comerciale
- max 0,5 pentru zona de servicii

Denumire	Nr. suprafete	nr. loturi		Suprafata [mp]
Ocupare: ZLI				
PARCELA LI 3		35		26089.59.
PARCELA LI 2		27		19060.21.
PARCELA LI 1		19		11536.34.
PARCELA LI 9		36		26039.01.
PARCELA LI 8		20		12308.48.
PARCELA LI 7		20		12138.66.
PARCELA LI 6		21		14071.10.
PARCELA LI 5		18		11509.29.
PARCELA LI 4		22		12700.73.
PARCELA LI 11		16		9280.10.
PARCELA LI 10		30		18085.05.
PLARCELA LI 20		13		9069.98.
PLARCELA LI 14		26		17058.51.
PLARCELA LI 13		16		20092.18.
PLARCELA LI 12		20		11235.34.
PLARCELA LI 15		27		16203.40.
PLARCELA LI 17		34		20891.58.
PLARCELA LI 16		17		11995.03.
PLARCELA LI 18		22		14142.42.
		439	Total Ocupare: ZLI	293507.00.

Denumire	Nr. suprafete	nr. loturi		Suprafata [mp]
Ocupare: ZCS				
PLARCELA SC	comert si servicii			2708.88.
			Total Ocupare: ZCS	2708.88.
Ocupare: IPs				
PARCELA IP s	institutii publice - invatamant			3829.08.
			Total Ocupare: IPs	3829.08.
Ocupare: SV				
PARCELA SV	parc			2583.41.
PARCELA SV	parc			775.80.
			Total	3359.21.
Ocupare: ZC				
PARCELA PP	zona publica			3210.80.
PARCELA LC	locuinte, comert si servicii			7349.20.
			Total Ocupare: ZC	10560.00.
Ocupare: PC				
PARCELA PC	parc industrial			13133.73.
PARCELA PC	parc industrial			10725.26.
			Total Ocupare: PC	23858.99.
Ocupare: CIRCULARII R				
PARCELA CIRCULATII	circulatii rutiere			66299.84.
			Total Ocupare: circulatii rutiere	66299.84.
Total suprafata				404123.00.

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E.

5. REGIM DE ALINIERE

Aliniamentul construit propus este de 3,00 fata de aliniament

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Fata de limitele laterale, cladirile se vor amplasa la minim 3.00m

- Fata de aliniament cladirile se vor amplasa la minim 3.00m

- Fata de limita posterioara cladirile se vor amplasa la 5,00

Cladirile se pot amplasa si in conditiile respectarii Codului Civil cu conditia existentei acordului notarial al vecinului/vecinilor

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesele auto se vor realiza din strazile propuse

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE

-zona usor accesibila

-existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari

DEFICIENTE

- necesitatea realizarii unui acces

OPORTUNITATI

- Tendinta de locuire in locuinte pe loturi individuale, in afara zonelor aglomerate ale localitatii

- Ridicarea calitatii zonei

- dezvoltarea zonei

AMENINTARI

- Nu este cazul

- Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este accesul in incinta.

Suprafata relativ mare de teren care necesita reglementari specific fiecarei destinatie urbanistica propusa

03. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Se propune extinderea rețelei de apa existenta in zona

Canalizare menajera si pluviala

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Alimentare cu energie electrică:

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Alimentare cu gaze naturale:

Se propune extinderea rețelei existenta in zona

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunilor urbane propuse

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor -

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea construcției propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile colectate în puștele specifice se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 15% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone verzi cu amenajări de scuar, de asemenea se propune ca strazile să fie prevăzute cu plantații de aliniament

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune realizarea acceselor din DN în zona studiată, corespunzător dimensiunilor care să deservească funcțiunile propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Dezvoltarea in aceasta zona a unui cartier predominant rezidential poate fi un beneficiu atat pentru localitate in conditiile in care tendinta de locuire pe parcele de teren individualizate, este in crestere, cat si pentru populatie

Proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelelor de teren va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor in zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine si un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.

Primul este crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. si urb. Alexandru Suciu