

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
STR. STIRBEI VODA NR. 13,
RM. VALCEA, JUD. VALCEA
C.U.I. 18404761 - ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. 138/140/21.02.2006
TEL. 0722225811

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL “DESFIINTARE VILE SI
CONSTRUIRE COMPLEX HOTELIER DE 5 STELE (HOTEL S+D+P+5E+6E RETRAS, PANOU
PUBLICITAR SI IMPREJMUIRE) “ amplasament: Str. Calea lui Traian, nr. 489-491, oras Calimanesti,
Jud. Valcea.**

Beneficiar: S.C. ARDAVA S.R.L.

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE

**1.1. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru
zona/amplasamentul analizat/teritoriul care face obiectul studiului**

**Conform PUG in vigoare , amplasamentul se afla in zona BP -Zona balneara si turistica protejata,
detinatoare a patrimoniului balnear si de vilegiatura, in cladiri de inaltime mica si medie si regim de
construire discontinuu.**

1.2. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Terenul in suprafata de 2.120,00 mp are in prezent terenuri cu categorii de folosinta diferite:
O suprafata de teren de 1.385,00 mp este curti constructii. Pe aceasta se afla o vila cu regim de inaltime
S+P+2E (edificata intre anii 1925-1930), SC=197,00 mp, SCD=632,00 mp si o vila cu regim de inaltime
D+P+1E (edificata intre anii 1925-1930), SC=188,00 mp, SCD=347,00 mp, ce urmeaza a fi desfiintate.
Constructiile propuse spre desfiintare sunt realizate intre anii 1925-1930 si nu mai corespund
cerintelor actuale de folosinta. Structura celor doua corpuri de cladire este din zidarie portanta din
caramida plina tesuta, fundatii din zidarie din piatra, plansee din lemn, acoperis tip sarpana cu
invelitoare din tigla ceramica.

Restul terenului este faneata cu suprafata de 735,00 mp.

1.3. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Functiunea solicitata de investitor este de complex hotelier de 5 stele ce se incadreaza prevederilor
Planului Urbanistic General. Accesul pe teren se va realiza direct din str. Calea lui Traian. Pe teren se vor
amenaja alei si parcuri. Regimul de inaltime va fi S+D+P+5E+6Eretras. Pe teren se va amenaja o platforma de
pubele ecologice. Spatiile verzi se vor planta cu gazon, arbori si arbusti ornamentali. Terenul se va imprejmui
cu garduri amplasate strict in limita proprietatii. Functiunea va fi semnalata de un panou publicitar.
Constructia propusa va avea functiuni specifice hotelului si anume: camere de cazare cu bai si
balcoane, sala de mese, grup sanitar pentru clienti, terasa, bucatarie cu dependinte, officii, vestiar
pentru personal, spatii de depozitare, birouri, receptie camere de cazare cu bai, grupuri sanitare,

receptie, oficii si spatii administrative, baza de tratament, piscina, centru SPA, etc. Regimul de inaltime va fi subsol, demisol, parter si 5 etaje, etajul 6 retras.

Structura se va realiza din cadre din stalpi si grinzi si plansee de beton armat. Fundatiile vor fi din beton armat, izolate sub stilpi si legate cu grinzi de fundare sau de tip radier din beton armat.

Accesul pe verticala se va realiza prin noduri de circulatie din beton armat si ascensoare. In incinta proprietatii se vor amenaja locuri de parcare si o platforma de beton pentru pubele ecologice.

Spatiul care nu va constitui alei de acces, parcaje sau platforme in incinta proprietatii, se va planta cu arbori, arbusti ornamentali si gazon pentru a realiza o imagine agreabila. Pe teren se va amplasa un panou publicitar care va fi ancorat intr-un bloc de fundare din beton armat, va avea o structura din metal.

1.4. Prevederile PUG-ului aprobat privind functiunea solicitata

PUG-ul aprobat nu are prevederi speciale privind functiunea solicitata de investitor, aceasta fiind functiune admisa prin PUG (complex hotelier)

1.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico-edilitara a zonei, a amplasamentului analizat

In zona studiata exista utilitati necesare: apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonizare.

1.6. Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza, respectiv:

a. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin planul urbanistic zonal

Avand in vedere ca obiectivul propus nu se incadreaza in reglementarile urbanistice (conform PUG), este necesara elaborarea documentatiei de urbanism PUZ pentru marirea coeficientilor urbanistici in ceea ce priveste procentul de utilizare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului, regimul de inaltime.

Terenul in suprafata de aproximativ 2.120,00 mp este amplasat in intravilanul orasului Calimanesti, conform Planului Urbanistic General. Accesul pe proprietate se face din aleile de acces, situate in partea de est si vest a proprietatii, precum si din str.Calea Lui Traian.

Vecinatati	-la nord	str. Calea Lui Traian
	-la est	alee acces
	-la sud	alee acces
	-la vest	alee acces si nr. Cad. 1826

b. **Categoria/categoriile functionale a/ale dezvoltarii**, modul de rezolvare a echiparii tehnico-edilitare, a accesului in incinta, eventuale servituti etc., dupa caz.

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin extinderea retelei electrice a localitatii.

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de alimentare cu apa a localitatii.

Canalizarea se va asigura prin extinderea retelei de canalizare a localitatii.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelei existente in zona.

c. **Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare:** realizarea retelelor de echipare edilitara pentru alimentarea cu apa, canalizare, curent, drumuri, spatii verzi etc si alte dotari de interes public prevazute de actele normative in vigoare, vor fi realizate prin grija si din fondurile beneficiarului, dupa caz.

1.7. Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate, prezentarea avantajelor si dezavantajelor atat pentru investitor cat si pentru unitatea administrativ teritoriala, comunitate etc.

- crearea unor noi locuri de munca;
- crearea de venituri suplimentare pentru bugetul local din impozite si taxe;
- crearea unei imagini favorabile a zonei;
- prezenta potentialilor investitori in imediata vecinatate.
- cresterea veniturilor prin dezvoltarea turismului in zona.

Se va tine cont de specificul investitiei ce nu implica impact negativ asupra mediului.
Investitia nu prezinta dezavantaje pentru unitatea administrativ teritoriala.

2. Extras Carte Funciara pentru informare

B. PIESE DESENATE

- Plansa nr. 1** - Incadrarea in teritoriu
Plansa nr. 2 - Situatie existenta
Plansa nr. 3 - Propuneri de interventie

CADRUL LEGAL

- Legea nr.50/1991/ republicata -privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991-a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 -privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 -privind cadastrul imobiliar
- Legea nr.69/1991/1997 -privind administratia publica locala
- Legea nr.137/1995 -privind protectia mediului, modificata prin Legea 159/1999
- Legea nr.82/1998 -privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr.107/1996 -a apelor
- Legea nr.41/1995 -a patrimoniului national
- HGR. Nr.525/1996 -pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil
- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajerii teritoriului
- Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism.
- - Ord.nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

**Intocmit,
Arhitect Ion Ghica**