

STUDIU DE OPORTUNITATE

Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-----------------|--|
| Beneficiar | CRAIOVEANU LAURA NICOLETA |
| Adresa | Rm. Valcea, str. G-ral Magheru, nr. 16, bl.H, sc. A, ap 4 Jud Valcea |
| Proiectant | S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520 |
| Șef proiect, | arh. Alexandru SUCIU |
| Data elaborării | ian. 2020 |

Obiectul lucrării

AVIZ OPORTUNITATE- PLAN URBANISTIC ZONAL PENSIUNE TURISTICA SI CONSTRUCTII ANEXE

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL -oras
Calimanesti jud Valcea
Plan topografic

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PRIVIND SITUATIA EXISTENTA SI INTERVENTIILE URBANISTICE CE SE DORESC A SE REALIZA

1. 1 Prevederile P.U.G.-ului aprobat. Destinatia urbanistica stabilita prin PUG, a zonei care face obiectul studiului

Terenurile pe care se intentioneaza a se realiza cladiri cu functiuni de servicii pentru turism sau functiuni complementare acesteia sunt inscrise in Cartea Funciara la nr 36210 si 38836 Amandoua terenurile (care sunt lipite pe latura de vest, respectiv est sunt partial in intravilan si partial in extravilan

teren in intravilan cu CF 36210 = 220,75 mp.

teren in intravilan cu CF 38836 = 177,30 mp.

teren in extravilan cu CF 36210 = 712,60 mp.

teren in extravilan cu CF 38836 = 1036,70 mp.

Din punct de vedere urbanistic terenurile situate in intravilan, au destinatia urbanistica pentru locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acestora

Terenurile situate in extravilan au destinatia de terenuri agricole

Reglementarile Urbanistice din Regulamentul Local de Urbanism pentru aceste terenuri sunt urmatoarele:

1. TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN (TA)**art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole productive, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive, care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă

Terenuri agricole productive sunt: terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea.

Art. 2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile legii nr. 18/1991 (republicată și reactualizată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (reactualizată și republicată)

Art. 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Rețele tehnico edilitare ce se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicații rutiere (Legea nr. 18/1991 republicată, art. 102)

Construcții care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, (art. 91 din Legea 18/1991 republicată) – saivane, adăposturi pentru animale, sere,, etc, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/ 1995 (modificată de Legea nr. 159/ 1999), art.8 și Anexa II

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcțiile pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, sau plantate cu vii sau livezi (Legea 18/1991 – republicată, art 92)

1. ZONA DE LOCUIRE SI CAZARE TURISTICA IN LOCUINTE GEN "PENSIUNE (LSU)

LSU. Subzona de locuire cu specific sub-urban

DESCRIERE

zona include părți din orașul CSîmănești, la Sud de Valea Rostea și la Vest de str Lalelelor - str. Trandafirilor și localitatea Jiblea Veche.

Caracteristici:

zonă cu locuințe individuale pe lot, cu aspect suburban sau rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat.

Semnale de alarmă: apariția unor clădiri noi care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei: POT mărit, regim de înălțime peste media generală, ca și a unor funcțiuni comerciale care duc la degradarea calităților rezidențiale ale zonei.

18

III.ECHIPAREA CLĂDIRILOR

Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

Spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Aspectul exterior:

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se înaintea de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

Împrejurimi

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m. partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

IV. CONFORMAREA CLĂDIRILOR înălțimi admise:

minimum 4 m, maximum 10 m - la cornișă respectiv 7 m și 15 m la coamă.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei, în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

V. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 30%.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim-1.

Plantație. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE

locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cazare tip pensiune, în cadrul locuinței existente;
- servicii specializate; anticariat, galerie de artă, birouri pentru profesii liberale și de consultanță;
- cafenele, ceainării;
- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică; piață agro-alimentară;
- atelieri meșteșugărești: croitorie, pielărie, șpcăric etc.;
- cabinete medicale sau stomatologice, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
 - (2) funcțiunea să nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - (3) să nu afecteze vegetația existentă în curți;
 - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehicolelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

V. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza în Ioturi alăturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se consideră constructibil dacă are suprafața minimă de 300 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 300-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

Amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

Alinierea laterală și posterioară în cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcele există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

-în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcele la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

VI.CONDIȚII DE AVIZARE

În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare desfășurări ale străzilor sau fotografii.

Prin Certificatul de urbanism nu se admit derogări de la prezentul Regulament.

1.2 Folosinta actuala a terenului pentru care se solicita avizul de oportunitate

Categoria de folosinta a terenurilor situate în extravilan este de "terenuri agricole"

Categoria de folosinta a terenurilor din intravilan este de "curti constructii"

Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico edilitara a zonei, a amplasamentului studiat

RETELE APA-CANAL

Nu exista retea de apa-canal

RETELE TERMICE

Nu exista retele termica

RETELE GAZE

Nu exista retele de gaze

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Exista retea de 0,4Kv situata la limita de nord a terenului

DRUMURI

Terenul are acces la drum pietruit, cu o latime de 4-6 m si lungimea de aprox 70 m cu legatura in str. C-tin Brancoveanu

1.3 Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor in suprafata de 712,60 mp, respectiv de 1036,70 mp din "terenuri agricole" in "curti constructii"

Destinatia urbanistica a terenurilor solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Se propune introducerea in intravilan si schimbarea destinatiei existente - terenuri agricole (TA) in terenuri cu functiunea de constructii cu functiunea de de turism si servicii -

De asemenea se propune schimbarea destinatiei urbanistice a terenurilor din intravilan cu functiunea de "locuinte cu regim mic de inaltime" in terenuri cu functiunea " turism si servicii"

1.3.1 Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza,**Asigurarea acceselor**

Terenul este adiacent pe latura de est a unui drum existent care primeste din str C-tin Brancoveanu. Acest drum are caracter de strada pe o lungime de 70m Se propune a fi inclus in intravilan pe lungimea terenului cu noua functiune, teren ce va avea functiunea de circulatii rutiere cu prospect de strada

Accesul se va realiza din strada (drumul) existent pe latura de est, acesta avand legatura cu str. C-tin Brancoveanu

Asigurarea utilitatilor**Alimentarea cu apa Canalizare**

Alimentarea cu apa si de canalizare se va realiza prin racordarea la retelele existente pe strada C-tin Brancoveanu

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentare cu energie termica

Incalzirea spatiilor de ca vace cu sobe cu combustibil solid si/sau cu centrala termica electrica

Alimentare cu energie electrică

Bransamentul electric se poate realiza din rețeaua de 0,4 Kv existentă in zona

Pentru realizarea obiectivului propus in zona se vor obtine urmatoarele avize de la CEZ DISTRIBUTIE SA

-aviz amplasament in vederea respectarii conditiilor de coexistenta a RED cu obiective invecinate convorm NTE 003/04/00 Ord. Nr. 4/2007 al ANRE modificat prin ord. Nr. 49/2007. NTE 107/2008.PE 101^a

-aviz tehnic de racordare conform HG 90/2008 pentru racordarea la RED a viitorului consumator. Energia electrica se va utiliza la iluminat, la alimentarea echipamentelor tehnologice functionale - precum si pentru producerea energiei pentru incalzirea si climatizarea spatiilor functie de destinatie.

Servituti urbanistice

Terenul nu este grevat de servituti urbanistice

1.4.. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

- Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție
- Realizarea obiectivului principal și a celor secundare
- Realizarea bransamentelor la rețelele de utilități existente în zonă

2. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale

3 Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

Beneficiarul consideră că activitatea de turism și servicii turistice este o activitate de actualitate care va crea un profit

Amplasarea acestei activități pe terenul studiat va beneficia de un cadru natural deosebit de frumos, cu un real potențial turistic

Consecințe economice și sociale la nivelul zonei

Dezvoltarea unei noi activități de turism și servicii de turism va genera noi locuri de muncă creîndu-se premisele creșterii veniturilor la bugetul local al comunei

4 Propuneri privind intervențiile urbanistice

a. Teritoriul care urmează a fi reglementat

Situația propusă

Pe terenul studiat se propune să se amplaseze o construcție cu destinația de pensiune și construcții funcționale complementare - foisor, anexe pentru depozitarea

Construcția să aibă o suprafață desfășurată de 600 m² și să aibă o formă paralelipipedică și să se amplaseze la o distanță de min 5m de limitele de proprietate

Zona de teren situată între aliniament și construcție va fi destinată unei platforme pentru parcare și spații verzi

b Categoria/categoriile funcționale a/ale dezvoltării

Categoria funcțională propusă - turism și servicii de turism

Destinația terenului - terenuri curți construcții

Servituri urbanistice - nu este cazul

c Indicatori urbanistici propuși

Procentul de ocupare propus 45% Coeficientul de utilizare propus max 0,8

d Dotări de interes public

Nu este cazul

e Capacități de transport admise

Nu este cazul

Intocmit,

Arh, urb. Alexandru SUCIU