

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Beneficiar:
SC "SITERA DEVELOPEMENT" SRL
- Elaborator – arh. Ioan Angela
- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal – “ELABORARE PUZ + RLU – – “**CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DEMISOL+ PARTER SI 1 ETAJ (SPATII COMERCIALE SI BIROURI), AMENAJARE PARCARI AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**” –
sat Valea Lupului, com. Valea Lupului, NC 69722
- Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 2500,00mp
- pr. nr. 41/2019

1.2 PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care prevede realizarea unui imobil, cu regim de înălțime D+P+1E, și care urmează să acomodeze următoarele funcțiuni: spatii comerciale la demisol, birouri la parter si etaj.

Amplasamentul studiat pentru PUZ se învecineaza:

- Nord - învecinare cu str. Nichita Stanescu - 5,00m de la limita de proprietate;
- Sud - învecinare cu cale de acces - 4,70m din ax si 1,20m de la limita de proprietate ;
- Vest – învecinare cu teren proprietate beneficiar - 10,00m de la limita de proprietate
- Est - învecinare cu str. Soarelui - 10,00m din ax si 5,50m de la limita de proprietate
 - Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. Soarelui drum asfaltat cu un profil de 5,40m carosabil

Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de locuinte apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 2E

Reglementarile urbanistice PUG: Proiectul nr. 102/2006 "Plan Urbanistic General al comunei Valea Lupului " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Valea Lupului nr. 22 din 2010 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul

UTR 5 – L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

1.3 INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR IN ZONA

Prin PUZ se propune *incadrarea in UTR 5 – L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)*

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice, spații verzi.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuraruri publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. maxim admis pentru aceasta

zona

va fi de **40%** ;

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) este de **1,4mp.ADC/mp.teren**

1.4 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va aduce urmatoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelilor edilitare in zona studiata;
- modernizarea tramei stradale.

- Zona în care va fi executată lucrarea este o zona de locuinte individuale si colective mici, fara dotari de folosinta zilnica - spatii comerciale produse alimentare si nealimentare

1.5 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	In sarcina cui cade cheltuiuala respectiva
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Intocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, - verificari de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului 	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza <ul style="list-style-type: none"> -Constructii si instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale 	Proprietar
b5	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute. 	Proprietar

Intocmit arh. IOAN ANGELA

STUDIU DE OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ + RLU
**CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME
DEMISOL+ PARTER SI 1 ETAJ (SPATII COMERCIALE
SI BIROURI), AMENAJARE PARCARI AUTO SI
IMPREJMUIRE TEREN**

sat Valea Lupului, com. Valea Lupului, NC 69722

Beneficiar:

SC "SITERA DEVELOPEMENT" SRL

Proiectant:

arh. Ioan Angela

Pr. nr.12/2017

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: BIA ARHITECTURA 3

ȘEF PROIECT: arh. Ioan Angela

URBANISM: arh. Ioan Angela

1.PIESE SCRISE:

• MEMORIUL DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a investiției
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Descrierea amplasamentului
- 1.4. Situația juridică a terenului

2.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE:

- U 0 - Plan de încadrare în teritoriu
- U 2 - Reglementări urbanistice – zonificare