

STUDIU DE OPORTUNITATE

Date de recunoaștere a documentației:

Beneficiar:	ENESCU DRAGOS-MARCEL
Adresa:	Oras Brezoi, pct. "pe vale - Vultureasa" 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. 2021

Obiectul lucrării

AVIZ OPORTUNITATE - PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL LOCALITATII, PENSIUNE D+P+M. ANEXE, BAZINE PISCICOLE, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL - oras Brezoi
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

Terenul care este propus a fi introdus in intravilan nu are functiune urbanistica, ci numai destinatie funciara - teren "fanete" fiind in extravilanul localitatii.

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

Terenul are suprafata de 31161 mp fiind compus din terenuri cu mai multe categorii de folosinta:

- curti constructii 355 mp
- pasune = 8825 mp
- faneata = 20744 mp
- neproductiv = 1237 mp

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

RETELE APA-CANAL

Exista retele de apa - canal pe strada Vasilatu, la o distanta de aprox 500 m de amplasamentul terenului

Nu exista retea de termoficare apa fierbinte

RETELE GAZE

Nu exista rețea de distribuție gaze

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Exista retea electrica aeriana de 0,4Kv care alimenteaza o constructie existenta pe amplasament

DRUMURI

Terenul are acces la str. Mihail Sadoveanu care se intersecteaza cu str. Vultureasa (DN7A Brezoi - Obarsia Lotrului) la o distanta de aprox 500 m

1.3 Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Nu se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor

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

Se propune:

1. Extinderea reglementarilor urbanistice aferente zonelor cu destinata turism, agrement servicii - pensiune case de vacanta, bazine piscicole locuinte, regim mic de inaltime (max p+2e) pe zona terenului solicitat pentru introducere in intravilan ce are reglementari urbanistice pentru terenuri situate in extravilanul localitatilor.

1.3.1 Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza,

Asigurarea acceselor

Terenul este adiacent strazii Mihail Sadoveanu. Accesul la teren se propune a se realiza pe toata deschiderea acestuia, prin intermediul unei dale betonate cu panta spre limita posterioara a terenului

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa. Canalizare

Alimentarea cu apa canal se poate realiza din str Vultureasa sau in sistem local

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica este asigurata in prezent prin racordarea la retea de joasa tensiune a unei anexe gospodaresti existente pe amplasament.

Servituti urbanistice

Terenul este grevat de servitutea fata de zona de protectie a retelei electrice aeriene de medie tensiune

1.4. Categoriile 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 in zonă

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

Costuri cu demersuri si documentatii necesare introducerii terenului in interavilanul localitatii

1.5 Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate

Orasul Brezoi a devenit in ultimii ani de interes turistic atat prin locurile pitoresti cat si prin legatura cu zonele turistice existente pe valea Lotrului

a. Teritoriul care urmeaza a fi reglementat

Terenul care urmeaza a fi reglementat este in suprafata de 31161 mp.

Se invecineaza:

- ✓ La vest - terenuri proprietate Rebegel Gheorghita si def. Maschiu Dumitru
- ✓ La sud - teren proprietate Rebegel Gheorghita
- ✓ La est - parau
- ✓ La nord - teren proprietate privata Gutuie Stefan

b. Categoria/categoriile functionale a/ale dezvoltarii

Categoria functionala propusa - destinata turism, agrement servicii - pensiune, case de vacanta, bazine piscicol, locuinte, regim mic de inaltime (max p+2e), constructii cu functiuni complementare acestora, platforme carosabile, imprejmuiiri, retele in incinta.

Categoria de folosinta a terenului: terenuri curti constructii

Servituri urbanistice - zona de protectie a cursurilor de apa

c. Indicatori urbanistici propusi

Procentul de ocupare propus 20 %

Coeficientul de utilizare propus max 0,8

d. Capacitati de transport admise

Nu este cazul

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU