

# STUDIU DE OPORTUNITATE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar	<b>S.C. BLUE NEONL S.R.L.</b>
Adresa	Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 46, bl. E4, sc.1, ap.9 jud. Dolj
Proiectant	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Șef proiect,	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării	iun. 2019

Obiectul lucrării

AVIZ OPORTUNITATE - PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCIMBARE DESTINATIE URBANISTICA ZONA  
- ZONA DE LOCUINTE IN ZONA COMERCIALA -

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL - oras BALCESTI,  
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

Terenul pentru care se solicita schimbarea destinatiei urbanistice este situat in orasul Balcesti la intersectia Cii Craiovei cu strada Delureni. Suprafata terenului este de 3950 mp

Din punct de vedere urbanistic terenul este situat in **zona de locuinte cu regim mic de inaltime si constructii cu functiuni complementare acestuia**

#### **L – ZONA DE LOCUIT - constructii cu regim mic de inaltime**

L1 – Subzona locuințelor individuale și colective, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, având înălțimea maximă P+2 etaje

Subzona cuprinde terenuri destinate locuirii, cu sau fără activități complementare acestuia.

#### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale mici cu maxim P+2 etaje, în regim de construire cuplat sau izolat.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- (2) Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent.
- (4) Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă.
- (5) Se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințe sau echipamente publice să se respecte o distanță minimă de 25,00 metri.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare: a) depășesc suprafața de 200 mp ADC, b) generează un trafic important de persoane și mărfuri, c) au program prelungit după orele 22.00, d) pot produce poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin: traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate;
- 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, precum și acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal obținută, de minim 3,00 metri.
- (2) Parametrii geometrici ai parcelei vor fi corelați cu relieful terenului și cu traseul circulațiilor.
- (3) Forma parcelelor trebuie să permită înscrierea unor clădiri cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragerile față de aliniament sunt obligatorii pentru toate clădirile propuse pe parcele.
- (2) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4,00 metri.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri.
- (2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- (3) Retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(4) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela trebuie să dispună de un acces carosabil de minim 3,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.

#### ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi 10,00 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

(2) Înălțimea clădirilor se măsoară de la nivelul terenului la cornișă clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.

(3) Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 metri).

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

(2) Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș.

(3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

(4) În cazul realizării etapizate a clădirilor, corpul de clădire executată în prima etapă va avea următoarele caracteristici:

- suprafața construită la sol ( $S_c$ ) = 60,00 mp
- lungimea celei mai mici laturi a clădirii ( $L$ ) = 6,00 m
- înălțimea minimă la cornișă ( $H_c$ ) = 4,00 m

(5) Orice intervenții în zonele de protecție de orice fel se vor aviza în condițiile legii.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

(3) În zonele cu pante pronunțate (de versanți) se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor (pivotante).

(4) Organizarea spațiilor plantate în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art.607, 608, 609 din Codul Civil.

(5) Distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,00 m față de limitele de proprietate și de minim 3,00 m față de clădire; pentru plantații joase și arbuști, distanța minimă este de 0,50 m.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi o componentă obligatorie pentru PAC.

(2) Realizarea împrejuririi parcelelor se va face cu respectare prevederilor art.584, 600 și 604 din Codul Civil.

(3) Împrejuririle spre fațadă și spre domeniul public (indiferent de situarea acestuia) vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri dar nu mai puțin de 1,80 metri (din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 m) și vor fi transparente pe min.50% din suprafață.

(4) Împrejuririle amplasate pe limitele laterale sau din spatele parcelei (cu excepția celor adiacente domeniului public) vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,20 m, dar nu mai puțin de 2,00 m.

(5) Soclurile trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

(6) Se recomandă ca împrejuririle să fie dublate de gard viu.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim = 35%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim = 0,60 mp.Adc/mp.teren pentru înălțimi P+1, 0,90 mp.Adc/mp.teren pentru înălțimi P+2.

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

Terenul este situat in intravilanul localitatii Categoria de folosinta actuala a terenului este de "curti constructii"

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

##### RETELE APA-CANAL

Exista atat pe Calea Craiovei cat si pe strada Delureni

##### RETELE TERMICE

Nu exista retele termica

##### RETELE GAZE

Exista atat pe Calea Craiovei cat si pe strada Delureni

##### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Exista atat pe Calea Craiovei cat si pe strada Delureni

##### DRUMURI

Terenul are acces auto atat la la strada "drum de acces" cat si la strada Delureni. Strada Delureni si Calea Craiovei au prospecte ce respecta reglementarile din RLU al PUB Balcesti. Drumul de acces situat la vestul amplasamentului nu respecta prospectele reglementate prin PUG

### 1.3 Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

NU se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului

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

Se propune schimbarea destinatiei existente -zona functionala pentru locuinte cu regim mic de inaltime" in "zona functionala pentru comert"

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

Accesul in zona de parcare clienti se va realiza din strada Delureni, accesul pentru aprovizionare se va realiza din drumul adiacent laturii de vest a terenului

Accesul clientilor se va realiza din "piateta" ce se va realiza in fata magazinului

Accesul personalului se va face din curtea de serviciu

### **Asigurarea utilitatilor**

#### **Alimentarea cu apa Canalizare**

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua existenta pe strazile adiacente

#### **Alimentarea cu gaze**

Din reseaua existenta

#### **Alimentare cu energie termica**

Nu este cazul

#### **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<sup>a</sup>

-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 servituți urbanistice

#### **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

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

Nu există costuri în sarcina autorităților locale

#### **3 Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate**

Beneficiarul considera ca activitatea de comert este o activitate de actualitate care va creea un profit, amplasamentul terenului fiind in apropierea zonei centrale a orasului este evaluat de investitor ca avand potential ca vad comercial

### **Consecințe economice si sociale la nivelul zonei**

Dezvoltarea unei noi activitati comerciale va genera noi locuri de munca creindu-se premisele cresterii veniturilor la bugetul local al comunei

#### **4 Propuneri privind interventiile urbanistice**

##### **a. Teritoriul care urmeaza a fi reglementat**

Situatia propusa

Pe terenul studiat se propune a se amplasa doua constructii cu functiunea de comert

Constructia dominanta ca avea o suprafata desfasurata de 600 m .va avea o forma paralelipedica si se va amplasa retras fata de aliniamentul Cii Craiovei la o distanta de aprox 25 m.

Constructia mai mica in suprafata de aprox 150 mp se va amplasa adiacent laturii de est a amplasamentului, pe limita de proprietate, al o distanta de 2,5 m fata de aliniament

Zona de teren situata iin fata celor doua spatii comerciale va avea destinatia de parcare pentru client si circulatii pietonale

Zona de teren situata intre constructia principala si limita de nord a terenului va avea functiunea de curta de serviciu

**b Categoria/categorii functionale a/ale dezvoltarii**

Categoria functionala propusa -comert

Destinatia terenului terenuri curti constructii

Servituri urbanistice - nu este cazul

**c Indicatori urbanistici propusi**

Procentul de ocupare propus 45% Coeficientul de utilizre propus max 1

**d Dotari de interes public**

Nu este cazul

**e Capacitati de transport admise**

Nu este cazul

Intocmit,

Arh, urb. Alexandru SUCIU