

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

**BENEFICIARI: SC HLT MAINTENANCE &
CONSTRUCTION SRL**

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:14/2022
FAZA	:S.Op.
DENUMIRE PROIECT	:DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE 3 CASE SI DRUM ACCES

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 07/2022
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL SAGU

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 07/2022
FAZA S.O.

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categorii funcționale și eventuale servituți
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile
Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație	07-01A
2.Situația existentă	07-02A
3.Conceptul propus	07-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în est-ul localității Firiteaz, nr.25. Terenul este în prezent curți construcții în intravilan, pe care este autorizată construirea unei case parter și anexă-centrală termică. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 33, zonă locuințe.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente curți construcții în intravilan, reglementat, cu POT = 30 % și CUT = 0,9

Regimul maxim de înălțime este P+1E/M.

Se dorește dezmembrarea terenului pentru a se putea construi în total 4 case, regim de înălțime maxim P+1E/M, cu cale de acces la fiecare casă, cale de acces lată de 3,5 m, cu o lungime totală de 80,0 m, privată.

S-a stabilit o retragere de la frontal stradal de 5,0 m la prima casă nouă, iar celelalte 3 între 3,0 și 5,0 m de la calea de acces și cu o distanță între clădiri de minim 14,0 m.

Zona are echipare edilitară doar cu energie electrică, apa și canalizarea nefiind în prezent disponibile în localitate.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află în UTR 33 Firiteaz, conform PUG Șagu.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	5.370	47,64	5.670	50,30
2	ZONA DRUMURI	1.743	15,46	1.743	15,46
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	407	3,61	645	5,72
4	ZONA SPATII VERZI	2.361	20,95	1.823	16,18
5	ZONA DOTARI	12	0,11	12	0,11
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	1.379	12,23	1.379	12,23
	TOTAL	11.272	100	11.272	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	100	3,47	400	13,88
2	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0.00
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	407	14,13	645	22,40
4	ZONA SPATII VERZI	2.361	81,98	1.823	63,30
5	ZONA DOTARI	12	0,42	12	0,42
	TOTAL	2.880	100	2.880	100

P.O.T.max. = 30 %

C.U.T.max. = 0.9

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E/M

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren viran în intravilanul localității Firiteaz. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează direcția de dezvoltare a zonei. În plus există o tramă stradală din care se va realiza accesul pentru întreaga incintă și pe care sunt rețele edilitare.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care au terenuri în zonă și care este propice pentru astfel de investiții.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de locuire extinsă.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare a terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi spații verzi amenajate.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată este în est-ul localității Firiteaz, nr.25. Terenul este în prezent curți construcții în intravilan, pe care este autorizată construirea unei case parter și anexă-centrală termică. Conform PUG aprobat Șagu, zona se află în UTR 33, zonă locuințe.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află în UTR 33, conform PUG Șagu. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe individuale – 400 mp, zonă parcaje – 645 mp, zonă spații plantate – 1.823 mp, zonă dotări – 12 mp. Se vor crea un număr de 5 parcele, din care 4 pentru locuințe individuale și 1 pentru acces. Accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 5 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, datorită casei deja existente, retragere de minim 6 m față de limita posterioară și minim 5 m față de limitele laterale, pentru un acces facil spre partea posterioară. Procent maxim de ocupare de 30 %, regim de înălțime maxim P+1E/M. Se interzic construcții pe limita de proprietate. Se acceptă anexe gospodărești la frontul posterior.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	5.370	47,64	5.670	50,30
2	ZONA DRUMURI	1.743	15,46	1.743	15,46
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	407	3,61	645	5,72
4	ZONA SPATII PLANTATE	2.361	20,95	1.823	16,18
5	ZONA DOTARI	12	0,11	12	0,11
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	1.379	12,23	1.379	12,23
	TOTAL	11.272	100	11.272	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	100	3,47	400	13,88
2	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	407	14,13	645	22,40
4	ZONA SPATII PLANTATE	2.361	81,98	1.823	63,30
5	ZONA DOTARI	12	0,42	12	0,42
	TOTAL	2.880	100	2.880	100

P.O.T.min. = 10 %

C.U.T.min. = 0,1

P.O.T.max. = 30 %

C.U.T.max. = 0,9

Se propune un procent max.de 30 % pentru zona de locuințe.

Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

**d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA
ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

Accesul în zonă se face din strada existent, modernizată, care face legătura între DJ 682A și strada cu locația studiată. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelei.

Din punct de vedere edilitar, incintele au nevoie de racord la rețelele de electricitate, care este existentă pe stradă, de unde se vor putea extinde către loturile nou create, acestea făcându-se pe cheltuiala

investitorilor. Apa și canalul se vor rezolva în sistem centralizat pentru toate obiectivele, folosindu-se sursa de apă un foraj forat iar canalizarea la un bazin vidanjabil.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru fiecare obiectiv, zona fiind de locuire. Mai mult, investițiile nu sunt poluante, funcționarea lor generând doar deșeuri menajere, aproximativ 5 tone/an de fiecare obiectiv, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care aceștia vor încheia contract și ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
ARH.CIOARĂ LUCIAN