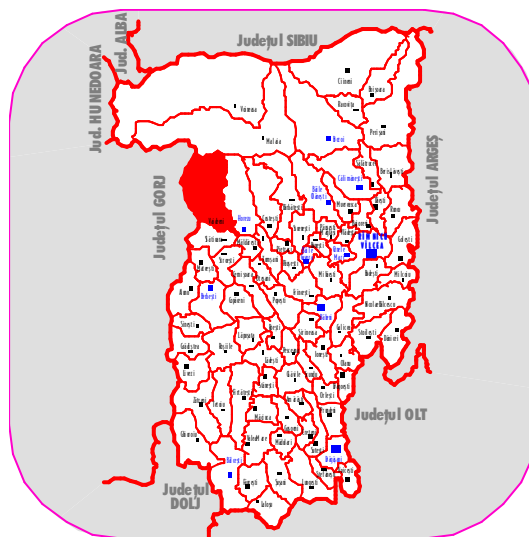


PROIECTARE POPESCU

INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

**Comuna GALICEA, Satul COCORU
JUDEȚUL VÎLCEA**



STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE SCRISE și PIESE DESENATE

Beneficiar: HARALAMBIADE VALENTIN TRAIAN ÎNTRERINDERE INDIVIDUALĂ

2011

PROIECTARE POPESCU RÎMNICU VÎLCEA
INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ
STUDIU DE OPORTUNITATE

CUPRINS

VOLUMUL UNIC

Foaie de titlu

Cuprins

1. PIESE SCRISE

- 1.1 Prevederile Planului General de Urbanism aprobat, destinația stabilită prin acesta pentru zona, amplasamentul, teritoriul ce face obiectul studiului
- 1.2 Folosința actuală a amplasamentului analizat
- 1.3 Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate
- 1.4 Prevederile Planului Urbanistic General aprobat privind funcțiunea solicitată, în care se va preciza dacă există pe teritoriul unității administrative zone, terenuri cu destinația/funcțiunea solicitată de investitor
- 1.5 Analiza situației existente privind echiparea tehnico edilitară a zonei, amplasamentului analizat
- 1.6 Propuneri privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza:
 - teritoriul ce urmează să fie reglementat prin plan urbanistic zonal:
 - incinta cu propuneri
 - zona studiată
 - categoria/categoriile funcționale a/ale dezvoltării, modul de rezolvare a echipării tehnico edilitare, a accesului în incintă, servituți
 - reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare:
 - realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi, alte dotări de interes public
- 1.7 Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate, avantaje și dezavantaje, atât pentru investitor cât și pentru unitatea administrativ-teritorială, comunitate

2. PIESE DESENATE

- Planșa 1 Încadrare în teritoriu
Planșa 2 Situația existentă
Planșa 3 Propuneri de intervenție

3. ANEXE

- Extras de carte funciară
Punctul de vedere al primarului comunei Galicea

Șef de proiect

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 Prevederile Planului Urbanistic General aprobat

Destinația stabilită prin PUG aprobat pentru zona studiată

În Planul Urbanistic General al Comunei GALICEA pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu a fost stabilită nici o reglementare privind zonificare (destinația) și nici în ceea ce privește dotarea tehnico-edilitară.

Amplasament, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în satul Cocoru, în partea centrală a acestui sat, având următoarele vecinătăți:

- la nord teren agricol, apoi grajdurile părăsite ale Agroindcom și drumul județean DJ 678,
- la sud un drum de exploatare, urmat de vegetație forestieră și de râul Topolog,
- la est terenuri agricole,
- la vest terenuri agricole, urmate de drumul județean DJ 678.

Proprietar

HARALAMBIAD VALENTIN TRAIAN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, conform:

- contract de vânzare-cumpărare nr. 3636 din 7 septembrie 2009,
- contract de vânzare-cumpărare nr. 4112 din 8 octombrie 2009.

Beneficiari

În acest moment beneficiarul terenului este numai proprietarul, în viitor, dacă se vor construi cele solicitate se vor adăuga diverși clienți, persoane fizice și juridice din România.

1.2 Folosința actuală a amplasamentului analizat

Folosința terenului

În acest moment terenul este folosit ca teren agricol, împreună cu toate parcelele vecine, proprietari fiind mai mulți cetățeni ai comunei Galicea și din alte localități (așa cum s-au reconstituit proprietățile, în conformitate cu legea fondului funciar).

1.3 Funcțiunea solicitată de investitor

Investitorul, care este și proprietarul terenului, dorește să înființeze o pensiune turistică.

Studiul de oportunitate realizarea principalelor obiective, având ca obiectiv de bază pensiunea turistică, ele urmând a se detalia și dimensiona în următoarele faze de proiectare, începând cu un plan urbanistic zonal și terminând cu proiectele de execuție.

1.4 Prevederile Planului Urbanistic General aprobat privind funcțiunea solicitată

În Planul Urbanistic General aprobat au fost propuse mai multe zone pentru dotări, prestări de servicii și agrement, nici una în satul Cocoru, dar nu s-a detaliat anume pentru pensiune turistică.

Până în acest moment nu s-a realizat nimic în domeniu, prevederile urbanistice la nivelul întregii comune rămânând nepuse în valoare.

1.5 Analiza situației existente privind echiparea tehnico edilitară a zonei

Zona analizată (terenul proprietatea beneficiarului și cele din vecinătate) prezintă următoarele realități nemodificabile:

- este străbătută de linia electrică LEA 400 kV Țîntăreni - Bradu (ce traversează pe diagonală și terenul beneficiarului prezentei documentații),
- este traversată și de mai multe linii electrice aeriene de 20 kV ce alimentează 3 posturi de transformare 20 kV/0,4 kV amplasate în incinta Agroindcom SA (liniile și posturile de transformare ocolesc terenurile beneficiarului prezentei documentații).

1.6 Propuneri privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza

a) TERITORIUL CE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL

Terenul ce urmează a se introduce în intravilan va avea o suprafață de 5.000 mp, forma și dimensiunile reale se vor determina în Planul Urbanistic Zonal, care va cuprinde și bilanțul teritorial rezultat, dar numai pentru zona introdusă în intravilan.

b) CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII, MODUL DE REZOLVARE A ECHIPĂRII TEHNICO EDILITARE, A ACCESULUI ÎN INCINTĂ, SERVITUȚI

Categorii funcționale propuse:

- dotări și prestări de servicii,
- zone plantate, pentru sport și agrement,
- zone ocupate cu clădiri și construcții tehnico edilitare,
- căi de circulație rutieră.

Modul de rezolvare a echipării tehnico edilitare:

- alimentare cu apă se va face prin forarea unui puț în incintă. În funcție de cum vor evolua lucrările, este posibilă și un racord la rețeaua stradală a comunei (în fază avansată de începere a lucrărilor, alimentarea cu apă ajungând repede în zonă, pentru că soluția este de prelungire a magistralei dinspre Budești, iar sursa este existentă, Lacul Brădișor);
- canalizare în sistem local prin ministație de epurare (este posibilă și aici o racordare la sistemul de canalizare al comunei, fiind și el posibil a fi realizat în viitorul apropiat);
- energia electrică se va lua din unul din cele 3 posturi existente în partea de nord a amplasamentului, sau din postul de transformare din partea de vest (avantajul în acest caz fiind faptul că linia de racord ar merge numai pe domeniul public);
- încălzirea se va face pe bază de combustibil solid (lemn, cărbuni sau peleți) într-o centrală termică individuală corespunzătoare. Se va putea merge, în ultimă instanță, pe încălzire locală cu sobe de teracotă (soluție foarte căutată în domeniul turismului, mai ales în mediul rural).

Accesul în zonă se face direct din drumul județean DJ 678, prin intermediul unui drum de exploatare existent.

Servituți, colaborări:

- nu sunt necesare servituți, căile de acces sunt din domeniul public, traseul unei linii electrice va urma și el domeniul public, în cazul în care nu se va obține colaborarea cu vecinii pentru alimentarea cu energie electrică din cele 3 posturi de transformare din nordul amplasamentului.
- dacă zona va cunoaște o dezvoltare, beneficiarul va putea colabora cu o parte din vecini pentru modernizarea drumului de exploatare și pentru realizarea unei linii electrice de care să beneficieze toți colaboratorii.

c) REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Rețele de alimentare cu apă (dacă se va apela la rețeaua stradală):

- rețele îngropate în zona drumului.

Rețele majore de canalizare nu vor fi necesare, în cazul în care se va folosi rețeaua localității traseele vor urma tot drumurile locale existente.

Rețele de alimentare cu energie electrică:

- pentru liniile LEA 400 kV se vor respecta în mod obligatoriu prevederile din Planul Urbanistic General aprobat și din normele tehnice specifice valabile la nivel național,
- traseul liniilor de alimentare a obiectivului cu energie de joasă tensiune va urmări și el drumurile locale existente (modernizate sau nu).

Drumuri, spații verzi:

- drumul de exploatare, ce va face legătura dintre drumul județean și proprietatea beneficiarului prezentei documentații, care va deveni drum local secundar,
- spațiile verzi, dacă va fi cazul, de-a lungul drumului de exploatare.

1.7 Justificarea oportunității investițiilor solicitate, avantaje și dezavantaje, atât pentru investitor cât și pentru unitatea administrativ-teritorială, comunitate

Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

Succesul unei astfel de investiții, mai ales în mediul rural, a fost, până în acest moment garantat, adăugând și următoarele considerente:

- zona face parte dintr-un teritoriu foarte curat,
- peisajul este deosebit de frumos, în apropiere aflându-se Lacul de acumulare Băbeni de pe râul Olt, zona în care râul Topolog se varsă în râul Olt, mai multe monumente istorice,
- accesul până la zona studiată se face foarte ușor, numai prin intermediul drumurilor județene, toate debușând în principalele drumuri naționale și internaționale ce străbat județul Vâlcea.

Avantaje

Pentru investitor:

- va realiza o investiție frumoasă într-o zonă curată și cu puține dotări asemănătoare.

Pentru unitatea administrativ-teritorială:

- dezvoltarea unei activități nepoluante,
- bani la bugetul local din impozite pe clădiri și din consum.

Pentru beneficiari:

- vor beneficia de odihnă într-o zonă liniștită,
- vor putea practica drumețiile prin zonele diverse din stânga și din dreapta Topologului, de asemenea pescuitul sportiv sau de plăcere.

Dezavantaje

Pentru investitori:

- nu există, investițiile se pot recupera destul de repede, în funcție de dorința lor.

Pentru unitatea administrativ-teritorială:

- va fi nevoită să facă și ceva cheltuieli pentru utilități publice, în principal pentru modernizarea căilor de circulație și realizarea alimentării cu energie electrică (dar care printr-o bună coordonare se pot face și din banii investitorilor particulari).

ȘEF PROIECT

Arh.



POPESCU CONSTANTIN