
MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar PĂLICEANU ION -
Adresa Com Tomșani, sat Tomșani, jud Vâlcea
Amplasament Com Tomșani, sat Tomșani, jud. Vâlcea
Proiectant S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004,
RO16056520
Șef proiect, arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării octombrie 2014

1.2. Obiectul lucrării

AVIZ OPORTUNITATE - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
- COM. TOMSANI, JUD VALCEA

1.3. Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL - COM TOMȘANI JUD VÂLCEA

1. 1 Prevederile P.U.G.-ului aprobat. Destinatia stabilita prin PUG, zonei care face obiectul studiului

Terenul solicitat pentru introducere in intravilan este in suprafata de 6895 mp fiind amplasat in satul Tomșani (satul de centru), la vest fata de zona centrala. Terenul este situat in extravilanul localitatii, in interiorul unui inel de intravilan, generat de traseul drumurilor comunale existente.

Pentru acest teren exista reglementari pentru terenuri agricole situate in extravilan

Terenul nu are destinatie urbanistica

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

Conform Certificatului de Urbanism nr 11 din 08.10.2014 emis de Primaria com. Tomsani si Planului de Amplasament si Delimitare a Corpului de Proprietate, vizat de O.C.P.I, terenul este compus din mai multe terenuri cu categorii de folosinta diferite:

Teren curti constructii 486 mp

Teren arabil 278 mp.

Teren fanete 43603 mp.

Teren livezi 1528 mp.

Suprafata totala a terenului este de 6895 mp.

1.3 Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de fezabilitate

Se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor din terenuri agricole ("faneata") in "curti constructii" pentru aproximativ jumatate din suprafata terenului

1.4 Prevederile PUG - ului aprobat privind functiunea solicitata

In PUG-ul aprobat, in zona studiata, pentru terenul solicitat pentru introducere in intravilan nu exista reglementari urbanistice

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

RETELE APA-CANAL

Conform informatiilor de la Primaria Tomsani in zona exista retea de apa din polietilena in care exista posibilitatea racordarii incintei dar numai dupa obtinerea avizului tehnic de la operatorul de sistem -primaria in prezent . Conform acelorasi informatii exista retea de canalizare menajera pe drumul comunal adiacent amplasamentului

RETELE TERMICE

Localitatea nu dispune de sistem centralizat de productie a energiei termice ,ci toate imobilele sunt incalzite cu sisteme locale -centrale termice cu combustibil solid-lemn,carbune, sau sobe de teracota .

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe drumul comunal aflat in apropierea amplasamentului studiat exista o retea electrica aeriana de 380/220V la o distanta de cca 40m

DRUMURI

Terenul solicitat pentru introducere in intravilan, are conexiune la strada sateasca ce debușează in DC141 fiind la o distanță de 140m de aceasta si 1800 m de DN

1.6 Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza, respectiv

a) Teritoriul care urmeaza a fi reglementat

Intraga suprafata a terenului solicitat a fi introdus in intravilan urmeaza a fi reglementata . Functiunea propusa este cea de "zona de agrement"

b)Categorii functionale ale terenului, echiparea edilitara si eventualele servituti

Aceasta zona fa fi compusa din mai multe subzone specifice zonei de agrement

- subzonazona de cazare - in constructie de tip pensiune si in casute de vacanta
- subzonazona de agrement compusa din terenuri de sport, terenuri de joaca, o zona cu un mic lac si dotari specifice acestuia
- subzonazona de circulatii si parcaje reprezentata de drumul de incinta si plarforme pentru parcaje

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Pentru satisfacerea nevoilor de apa se impune realizarea unei retele de apa atat pentru nevoile igienico-sanitare din cadrul incintei cat si pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor daca este cazul

Incinta in care sunt propuse mai multe constructii cu destinatie turistica compusa dintr-o pensiune si constructii complementare acestei functiuni, inclusiv o eventuala locuință unifamilială va avea propriul bransament la conducta existente care are posibilitatea racordarii inobilelor din incinta propuse dar numai dupa obtinerea avizului tehnic de la operatorul de sistem .Imobilul va avea propriul camin de apometru, pentru contorizarea apei

potabile consumate montat în canalul de racord amplasat la limita de proprietate ,funcție de avizul operatorului de sistem .

Bransamentul la rețea se va realiza pe cheltuiela investitorului.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

Canalizare

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de canalizare ape uzate, canalizarea de ape uzate propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă . Ca soluție de racordare la canalizare se va ține cont la fazele următoare de proiectare ,de cotele radier ale acestei rețele dacă poate prelua gravitațional scurgerea apelor menajere numai după obținerea avizului tehnic.Se vor propune cămine de vizitare la schimbarea de direcție și la intersecții precum și un cămin de concesie iar în cazul în care tehnic ,cota radier existentă nu poate prelua cota racordului propus de canalizare se va monta o stație de pompare ape uzate .

Apele pluviale din incintă vor fi dirijate spre spațiile verzi sau spre rigolele existente .

Termice

Incalzirea clădirilor propuse în incintă se poate realiza cu

- 1- centrală termică pentru incintă ce ar putea funcționa cu combustibil solid sau ,
- 2- cu centrale termice mai mici de imobil funcționare cu combustibil solid .

Pot fi utilizate surse alternative, pentru asigurarea energiei termice pentru încălzire și preparare a apei calde menajere -ex :pompe de căldură,panouri solare,centrală termică cu biomasă, Alegerea se va lua funcție de dezvoltarea incintei și de tema de proiectare a beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

Pentru noii consumatori propuși se extindea o $P_i=35KW$ și $P_c=28KW$

Mentionez că pe strada principală există rețea electrică aeriană de 380/220V și propunem ca din această rețea să se execute un racord aerian pe stâlpi până la limita de proprietate unde se va monta un BMPT (bloc de măsură și protecție trifazat). Din acest BMPT se vor alimenta toți consumatori propuși

În ceea ce privește extinderea rețelelor electrice în conformitate cu art12 din Legea 13/2007 ,aceste lucrări sunt în sarcina beneficiarului și trebuie efectuate cu respectarea legislației și normativelor invigurate în legislația ,care reglementează urbanismul și eliberarea autorizațiilor de construire ,se interzice eliberarea de autorizații de construire pentru zone neviabilizate care nu dețin rețele edilitare necesare .

Pentru realizarea obiectivelor propuse în zonă se vor obține ,pentru fiecare obiectiv în parte următoarele avize de la CEZ DISTRIBUTIE SA

-aviz amplasament în vederea respectării condițiilor de coexistență a RED cu obiective învecinate convorm NTE 003/04/00 Ord. Nr. 4/2007 al ANRE modificat prin ord. Nr. 49/2007. NTE 107/2008.PE 101^a

-aviz tehnic de racordare conform HG 90/2008 pentru racordarea la RED a viitorilor consumatori.

Servituti urbanistice

Nu sunt necesare servituti urbanistice

c)Reglementari obligatorii sau dotari de interes public

Pentru viabilizarea terenului in scopul realizarii investitiilor sunt necesare bransamente la retelele de utilitati existente in zona, acestea fiind realizate din fondurile investitorului

Circulatiile in incinta, platformele pentru parcaje precum si toate investitiile propuse in noua zona functionala vor fi realizate prin grija si fondurile beneficiarului (sau din fonduri atrase in conditiile legii)

1.7 Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate

Consecințe economice si sociale la nivelul zonei (comunei)

Solicitarea de introducere a terenului in intravilan are ca scop dezvoltarea unor activitati specifice zonelor de agrement , activitati care valorifica potentialul turistic al zonei Horezului si calitatea deosebita a cadrului natural

Dezoltarea acestor activitati vor genera angrenarea de forte de munca si realizarea de venituri

Realizarea obiectivelor va genera un nivel ceva mai ridicat in eficientizarea retelelor de utilități realizate recet si scaderea treptata a costurilor serviciilor

4.2. Categorii 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

4.3. Categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri in sarcina autorităților locale

Intocmit,

Arh, urb. Alexandru SUCIU