

MEMORIU -OPORTUNITATE-

ELABORARE PUZ ZONĂ LOCUINȚE
Loc. Săcălaz, NR.CAD. 419217, JUDEȚUL Timiș

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
Beneficiar	LIVADARIU NICOLETA, RODA DIANA-BEATRICE, RODA DORIN-MIRCEA
Adresa lucrare	Jud. TIMIȘ, Loc. Săcălaz, nr.C.F.419217 Săcălaz
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	S.O.
Nr. proiect	217 / 2022

1.2. AMPLASAMENT

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al loc. Săcălaz, în partea de est a localității Săcălaz.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre drumurile de exploatare DE 576, nr.cad.418015

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord - proprietate privată, nr.cad.419216
- Sud -proprietate privată, nr.cad.419218
- Est - Proprietate publică canal HCn 574, nr.cad.418014
- Vest – Proprietate publică, drum DE576, NR.CAD.418015

1.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație este amplasată în extravilanul localității Săcălaz și este alcatuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr. CAD: 419217

Nr. CF: 419217 Săcălaz, cu suprafața de 23 435 mp,

și este proprietate privată a unor persoane fizice proprietatea lui LIVADARIU NICOLETA, necăsătorită, bun propriu, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/2, RODA DIANA-BEATRICE și RODA DORIN-MIRCEA, bun comun, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/2.
Fără sarcini.

1.4. Operațiuni propuse

La solicitarea beneficiarilor, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 740 / 11.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Săcălaz, privind realizarea obiectivului de investiții "ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII", pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 419217 Săcălaz, respectiv în nr. CAD. 419217

Astfel, se solicită parcelarea terenului.

Accesul carosabil și pietonal în incintă se va realiza dinspre drumul DE 576

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuinței, dotări și servicii

Funcțiunei complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, garaje, anexe

Funcțiunea admisă zonei este locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare locuinței.

Aceste funcțiuni se încadrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că în vecinătate există construcții cu funcțiuni similare.

Astfel, prin PUZ se propune parcelarea terenului pentru imobile de locuit, funcțiuni complementare, dotări și servicii.

1.6. Situația existentă privind echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Nu este cazul.

Canalizare menajeră

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentare cu energie electrică

Nu este cazul.

1.7. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de 30.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor carosabile în incinta reglementată, prin racord direct la drumul de incintă propus.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 23.435 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului pentru imobile de locuit, funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Parcelare
- Construcții noi
 - case, anexe, garaj, dotări și servicii
- Dotări tehnico+edilitare

- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: branșare la rețea sau prin puț forat până la posibilitatea racordării la rețea, canalizare: branșare la rețea sau bazin vidanjabil etanș și ecologic până la posibilitatea de racord, curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă.

BILANȚ TERITORIAL NR. CF. 419217,		EXISTENT		PROPUS	
Zona	Suprafata [mp]	Procent	Suprafata [mp]	Procent	
Teren arabil extravilan	23 435,00	100,00%	0,00	0,00%	
Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă	0,00	0,00%	13 369,71	57,06%	
Zonă dotării și servicii	0,00	0,00%	1696,06	7,23%	
Suprafața totală care se va ceda domeniului public pentru circulații și	0,00	0,00%	6 728,22	28,71%	
Zone verzi	0,00	0,00%	1 641,01	7,00%	
Total suprafață teren PUZ	23 435,00	100,00%	23 435,00	100,00%	

Accesele carosabile la incintă se vor realiza dinspre drumul DE 576

CAPITOLULU II – INDICATORI PROPUȘI

2.1 Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

INDICI TEHNICI PROPUȘI:

Locuințe cu funcțiuni complementare

P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	POT minim 15% POT maxim 35%
35,00 %	1,05	CUT minim 0,2 CUT maxim 1,05

Locuințe ind. cu servicii și dotări

P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	POT minim 15% POT maxim 40%
40,00 %	1,2	CUT minim 0,2 CUT maxim 1,2

2.2 Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m
- Regimul de înălțime maxim propus: S(D)+P+1E+M(Er)
- Pentru construcții de locuințe individuale
- P.O.T. max propus = 35,00 %
- C.U.T. max propus = 1,05%

CAPITOLULU III– MODUL DE INTEGRITATE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat: în vecinătate există construcții cu funcțiuni similare.

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte clădirile cu destinație de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

CAPITOLUL IV– CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe arabile, în sensul ofertei de locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii. Astfel, se creează noi locuințe și locuri de muncă.

CAPITOLUL V– CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Propunerea făcută se referă la o zonă studiată în comuna Săcălaz, pe un teren în proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitorul privat.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor existente.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Alimentare cu apă

branșare la rețea sau prin puț forat până la posibilitatea racordării la rețeaua de apă

Canalizare menajeră

branșare la rețea sau bazin vidanjabil etanș și ecologic până la posibilitatea de racord

Canalizare pluvială

branșare

Alimentare cu gaze naturale

branșare

Alimentare cu energie electrică

branșare la rețeaua existentă

5.5. Capacitatea de transport admisă

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. Se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public, iar documentația „Studiu de oportunitate P.U.Z – ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII”, conținând piese scrise și desenate, va fi afișat la avizierul Primăriei Comunei Săcălaz.

CAPITOLUL VI– JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Se considera oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe și funcțiuni complementare, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, pentru asigurarea continuității dezvoltării, prin urmare considerăm oportună investiția.

Întocmit,

arh. Vandici Viana Laura