

MEMORIU TEHNIC AVIZ OPORTUNITATE

Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:

P.U.Z. ,pentru „Unitati de alimentatie publica,evenimente sociale,educative,culturale si sportive, ”

A. Prezentarea investiției propuse :

1. Solicitant/beneficiar - Dasoveanu Nicolae ,domiciliat in oras Voluntari,strada Lucian Blaga nr. 8,Ilfov, CNP 1650411400619

2. Imobil inițiator al documentației de urbanism

Terenul studiat este 25.000 mp si este parte din suprafata de 265789 mp,intabulat ca teren intravilan agricol in cartea funciara 30574 a comunei Ogrezeni,judetul Giurgiu,conform coordonatelor stereo 70 si grafic in anexa nr. 1

3. Scopul solicitării

Scopul întocmirii prezentei documentații,este de a se aviza din punct de vedere al oportunitatii investitiei „Unitati de alimentatie publica,evenimente sociale,educative,culturale si sportive”,in vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pe suprafata de 25.000 mp ,intravilan arabil si reglementarea din punct de vedere urbanistic.

Beneficiarul dorește realizarea unui „ club social ” care sa cuprinda imobile,piscine si terenuri de sport , cu destinatia de alimentatie publica,evenimente sociale,educative,culturale si sportive precum si lucrari de imprejmuire,mobilier urban,amenajare spatii verzi si bransamente utilitati.

B. Indicatori urbanistici propuși

Asa cum am specificat in cuprinsul documentatii,Planul Urbanistic Zonal ce-l propun a fi realizat pe suprafata de 25.000 metri patrati,la data prezentei,face parte din PUZ ul aprobat prin HCL nr 45/26.08.2022 si se regaseste in zona M cu functiuni mixte.Mentin functiunea zonei si anume „Zona functiunilor mixte ” cu urmatorii indicatori urbanistici:

Caracterul zonei – In zona studiata se vor construi cladiri parter si/sau cladiri parter + 1 etaj;

Utilizarea functionala

a) Utilizari admise :

-comert,servicii,alimentatie publica,sanatate,invatamant,educatie,agrement,spatii dotari sportive,cazare,parcaje la sol,spatii libere pietonale,spatii plantate;

b)Utilizari interzise :

- activitati productive industriale ,platforme de precolectare a deseurilor urbane,

b) Conditii de amplasare ,echipare si conformare a cladirilor :

- suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construibila este de 800 mp cu front la strada de minim 20 m,pentru regim de construire izolat,

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m,

- retragerile fata de limita laterla si posterioara vor fi de minim 3,0 m ,respectiv minim 5,0 m,

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică,
 - staționarea autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și a parcajelor publice,
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini,
 - înălțimea maximă admisă – 8,00 metri, la cornișă,
 - se vor folosi finisaje rezistente în timp, reprezentative,
 - toate clădirile și funcționalitățile propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau vor dispune de facilități în cadrul lotului,
 - pentru asigurarea încălzirii spațiilor se vor realiza centrale termice proprii,
 - dacă există, se vor identifica arborii importanți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb 5 arbori pe suprafața zonei,
 - parcajele vor fi protejate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare,
- c) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
- procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 50 %,
 - coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. maxim = 1

C . Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

1. Amplasamentul: terenul se află în intravilanul comunei Ogrezeni ,prin integrarea PUZ ului aprobat prin Hotărârea nr. 45/26.08.2022 a Consiliului Local Ogrezeni în PUG ul aprobat prin Hotărârea nr. 8/28.02.2019 a Consiliului Local Ogrezeni ;

2. Utilități existente: curent electric de medie tensiune (20kV) și alimentare cu apă de la rețeaua publică a comunei Ogrezeni;

3. Oportunitatea elaborării documentației de urbanism:

Pornind de la amplasarea terenului și anume cu deschidere la drumul județean 412 și ținând cont atât de traficul existent cât și de cel previzionat ,cât și de numărul persoanelor rezidente în comuna Ogrezeni, consider oportuna investiția prin largirea gamei de servicii oferite populației față de ceea ce există în acest moment. Este un concept nou care se poate dezvolta , asta ținând cont de suprafața de teren de aproximativ 30 ha din care face parte suprafața propusă, și nu în ultimul rând , în viitor, poate deveni un centru cu oferte de turism , agrement și sport .

D. Consecințe economice și sociale preconizate:

Prin investițiile ce se vor realiza va crește beneficiul adus comunității direct prin taxele și impozitele locale pe imobile și activitate și social prin crearea de noi locuri de muncă atât în faza de realizare a investiției cât și după finalizarea acesteia.

E. Categoriile de costuri suportate:

Toate costurile vor fi suportate de investitorul privat: costul elaborării documentației de urbanism, costul realizării investiției, costul realizării porțiunii accesului la carosabil, costul racordurilor la utilități,

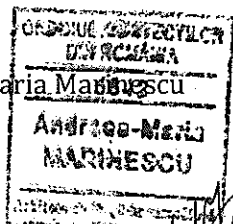
Autorității publice locale nu au obligații pentru a suporta costuri legate de investiția propusă,

F. Metode de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Se va respecta Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;

Arhitect,

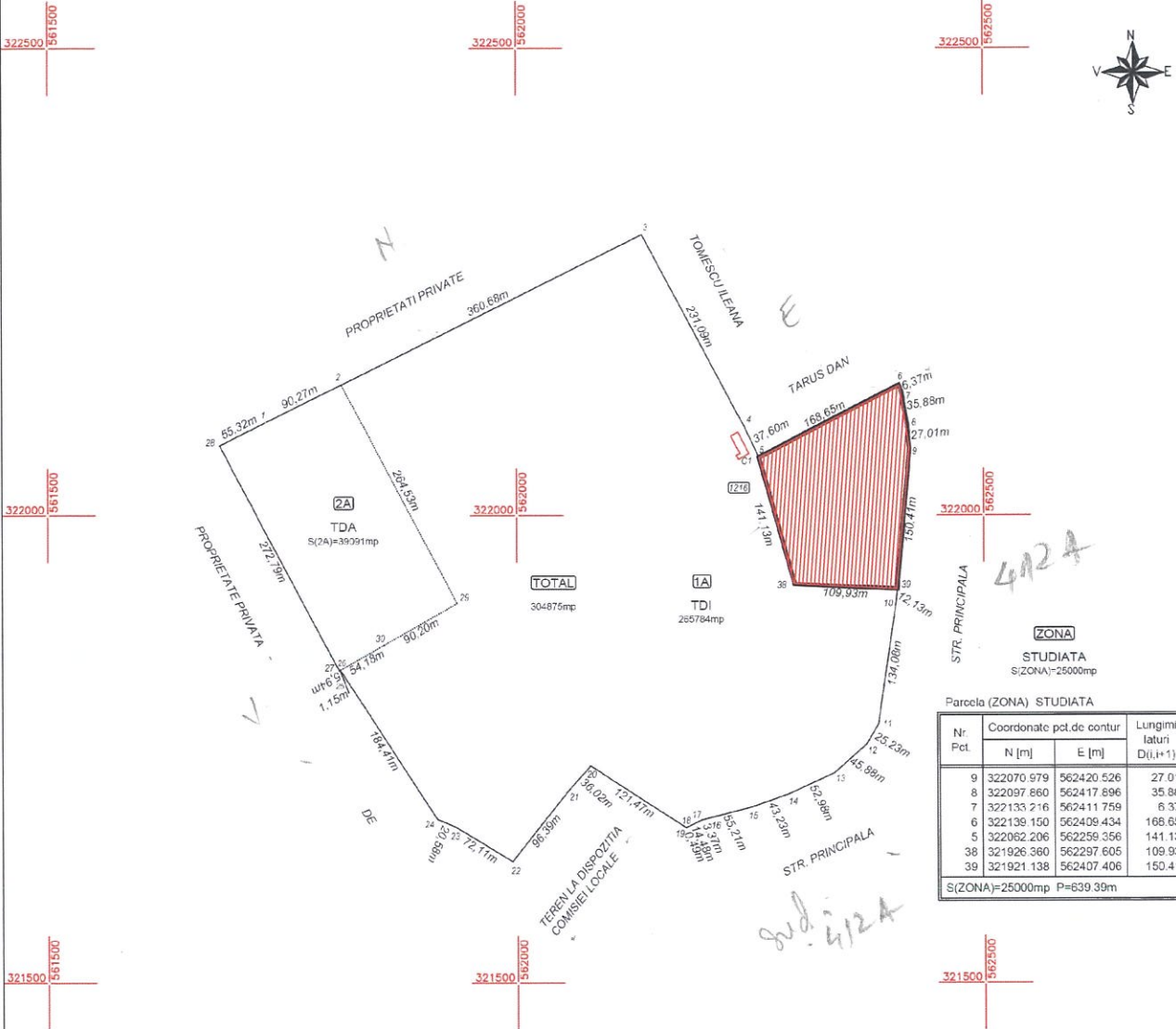
Andreea Maria Marinescu



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AM Marinescu', written over the bottom right portion of the professional stamp.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
30574	304875 mp	Comuna Ogrezeni, Sat Hobaia, Tarla 48, Parcela 6, Str. Principala, Nr. 1216, Judet Giurgiu.
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
30574		Ogrezeni



ZONA
STUDIATA
S(ZONA)=25000mp

Parcela (ZONA) STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D _(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
9	322070.979	562420.526	27.01
8	322097.860	562417.896	35.88
7	322133.216	562411.759	6.37
6	322139.150	562409.434	166.65
5	322062.206	562259.356	141.13
38	321926.360	562297.605	109.93
39	321921.138	562407.406	150.41

S(ZONA)=25000mp P=639.99m

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	265784	Intravilan conform FUZ, imprejmuit intre punctele 6-5-4- cu parti de beton, neimprejmuit in rest.
2	A	39091	Extravilan, neimprejmuit.
Total		304875	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C	CA	238	Constructie Anexa, Parter, edificata in anu 1999. Suprafata construita desfasurata = 238 mp.
Total		238	Constructia nu detine lift si nici certificat energetic.

Suprafata totala masurata a imobilului = 304875 mp
Suprafata din act = 304875 mp

Executant: VRENICU VALERIU FLORIN	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si stampila	Semnatura si parafa
Data: Noiembrie 2022	Data: _____
	Stampila BCPI Giurgiu

ORDANUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6842
Andreea-Maria
MARINESCU
Arhitect cu drept de semnatura

