

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ TRACTORUL VII . ZONA 1B "
Adresa: STR. NICOLAE LABIS, FN, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza de proiectare: PUZ
Beneficiar: **SC ADOM CREATIV SRL, SC ODIL CONSTRUCT GRUP SRL**
Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.
Pr. nr. 61/2017/2018

1.2. Obiectul PUZ

Deoarece perioada de valabilitate a PUZ TRACTORUL VII REACTUALIZAT aprobat cu HCL nr. 447/29.06.2009 a expirat este necesar elaborarea unui nou PUZ cerut prin CU 1030/17.05.2017 si CU 2666/12.10.2018 in zona indicata (ZONA 1) in vederea reglementarii urbanistice a unor noi investitii.

1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG mun. Brasov
- PUZ Tractoru VII REACTUALIZAT aprobat cu HCL nr. 447/29.06.2009
- studiu geotehnic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

De-a lungul timpului zona s-a dezvoltat ca zona rezidentiala si dotari complementare acesteia in conformitate cu prevederile urbanistice in vigoare.

Tendinta de dezvoltare, tinand cont de solicitarile proprietarilor este de zona rezidentiala cu dotari aferente.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietatea persoanelor juridice si fizice conform CF nr. 107993, nr.cad 107993, si a altor proprietari persoane fizice si juridice si este cuprins in zona impusa prin certificatul de urbanism 1030/17.05.2017 si CU 2666/12.10.2018

Limita zonei propuse a se studia conform certificatelor de urbansim emise de Primaria Mun. Brasov este :

- la nord - limita PUZ TRACTORUL VIII
- la sud - str. Nicolae Labis
- la est . limita PUZ TRACTORUL VII, zona 2 si unitatea militara
- la vest . linia CF

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

2.4. Circulatia

Conform PUZ Tractoru VII s-au realizat cedari de teren privat catre domeniul public in vederea realizarii strazilor ce deservesc zona. In prezent nu sunt realizate strazi asfaltate integral, accesul realizandu-se greu. **Trama stradala principala este reglementata prin PUG Mun. Brasov aprobat cu HCL nr. 144 / 2011, documentatie urbanistica ce a preluat reglementarile PUZ-urilor aprobate anterior.**

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona sunt terenuri private neconstruite. Zona nu este deservita de dotari aferente locuirii.

POT maxim existent = 40%

CUT maxim existent = 1,5

Principalele disfunctionalitati constau in:

- lipsa cailor de circulatii amenajate
- lipsa dotarilor de cartier
- lipsa asigurarii spatiilor verzi
- retele tehnico-edilitare subdimensionate

2.6. Echiparea edilitara

Rețele apa-canal: - zona este deservita de rețele de apa (PE 225 mm) si canalizare menajera si pluviala(Dn 300mm si colector $\frac{1}{2}$) pe str. Nicolae Labis.

Rețele gaz metan: - in zona pe str. Nicolae Labis exista conducta PC Ø 63mm.

Rețele electrice: - in zona pe str. Nicolae Labis exista LES 20kv +PT

Romtelecom: - instalatii Tc subterane pe str. 13 Decembrie

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

In cadrul procedurii de avizare a documentatiei PUZ, s-au consultat administratia publica si proprietarii din zona realizandu-se publicitatea prezentului document, in urma careia s-a definitivat tema de proiectare si forma finala a proiectului.

Proiectantul a analizat punctele de vedere ale populatiei si administratie publice in contextul legislativ actual, incluzand in documentatia PUZ elemente privind functiunea, caile de circulatie, indicii de ocupare a terenului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma realizarii studiilor de fundamentare si a analizei disfunctionalitatilor din zona s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indicii deja existenti fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG zona este :

| |
|---|
| M2 – subzona mixta situata in afara zonei protejate, PARTIAL DRUMURI EXISTENTE SAU PROPUSE |
|---|

Trama stradala principala este reglementata prin PUG Mun. Brasov aprobat cu HCL nr. 144 / 2011, documentatie urbanistica ce a preluat reglementarile PUZ-urilor aprobate anterior.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren arabil, neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

In prezentul document de urbanism se va respecta trama stradala principala reglementata prin PUG Mun. Brasov aprobat cu HCL nr. 144 / 2011. Modificarile prevazute de PUZ vor face referire la functiuni, regim de inaltime, POT, CUT si alinieri.

Caile majore de circulatie existente in zona sunt: str. 1 Decembrie 1918, str. Nicolae Labis, (strazi propuse a fi publice). Prin prezenta documentatie se propun si alte trasee de strazi cu caracter public si privat conform profilelor prezentate in Plansa nr. U-04.

3.4.2.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Se vor asigura 2 locuri de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata se imparte in sase subzone destinate locuirii si dotarilor complementare:

ZL. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

P+E+M

ZLD - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+6-8 SI DOTARI COMPLEMENTARE

(COMERT, INVATAMANT, SANATATE)

P+6-8E

ZD . ZONA DE DOTARI DE CARTIER, P+6

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent.

Indicii rezultati sunt urmatoarii

ZL-Zona de locuinte individuale

P+E+M

P.O.T. Propus maxim = 40 %

C.U.T. Propus parcela = 1.00

ZLD - Zona de locuinte colective P+6-8E si dotari complementare(comert, invatamant, sanatate)

P+6-8E

P.O.T. Propus maxim = 35%

C.U.T. Propus maxim =3.00

ZD - Zona de dotari de cartier

P+6E

P.O.T. Propus maxim = 35%

C.U.T. Propus maxim =3.00

| Nr. crt. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT mp | EXISTENT % | PROPUS mp | PROPUS % |
|----------|--|-------------|------------|------------|----------|
| 1 | ZL . zona locuinte individuale P+E+M cladiri+zona verde aferenta | 0 | 0 | 63 395.35 | 32.15 |
| 5 | ZLD . zona locuinte colective P+6-8E si dotari complementare(comert, invatamant, sanatate) P+ 6-8E cladiri+zona verde aferenta | 0 | 0 | 25 534.95 | 12.95 |
| 6 | ZD . zona de dotari de cartier P + 6E cladiri+zona verde aferenta | 0 | 0 | 64 272.65 | 32.60 |
| 7 | Circulatii | 0 | 0 | 25 599.15 | 12.98 |
| 4 | Zona verde | 0 | 0 | 18 384.90 | 9.32 |
| 5 | Teren neconstruit | 194 187.00 | 100 | 0 | 0 |
| 6 | Total zona studiata | 197 187.00 | 100 | 197 187.00 | 100 |

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentarea cu apa a intregului ansamblu de locuinte ce se va construi se face prin racordarea la conductele de alimentare cu apa a Municipiului Brasov , conform avizului nr.1763/24.11.2014 emis de Compania Apa Brasov , administratorul retelor de apa , dupa cum urmeaza :

Pe strada Nicolae Labis conform avizului de la Compania Apa Bra ov nr. 1763 din data 24.11.2014 exist re ea de ap potabil realizat din PE DE 225mm.

Necesarul de apa :

Q n zi maxim =750,98 mc/zi; (8,69l/s)

Qn zi mediu = 577,68 mc/zi; (6,68 l/s)

Qn zi minim = 357,49 mc/zi (4,3 l/s)

Qn orar maxim = 62,580 mc/h (17,3 l/s)

Functionarea unitati este 365 zile/an, 24 ore/ zi;

Cerinta de apa

Qs zi maxim = 826,078 mc/zi (8,6 l/s)

Qs zi minim =635,445mc/zi (7,3 l/s)

Qs zi munim = 393,440 mc/zi (4,5 l/s)

Q s orar maxim = 68,83 mc/h (19,1 l/s)

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:

Volumele de apa de tip menajer evacuate in retreaua centralizata a minicipiului Brasov conform breviarului de calcul sunt: $Q_u = Q_s$ conform STAS 1846-1-2006.

Qu zi maxim = 826,078 mc/zi;(8,6 l/s);

Qu zi mediu = 635,445 mc/zi ;(7,3 l/s)

Qu zi minim = 393,440 mc/zi (4,5 l/s)

Qu orar maxim = 68,83 mc/h (19,1 l/s)

Canalizarea menajeră : Pe strada Nicolae Labis si intre str. Nicolae Labis si str. Ioan Popasu conform avizului de la Compania Apa Bra ov nr. 1763 din data 24.11.2014 exist colectorul unitar **J (ø 1000 mm)** si colectorul unitar **I (ø 1000 mm)** la care se va racorda canalizarea menajer i pluvial din zona studiat .

Pe traseul conductelor de canalizare menajera se vor executa camine de vizitare din beton la schimbarea de directie si la ramificatii. Fecare imobil propus a se realiaza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.

Canalizare ape pluviale : Apelor pluviale colectate de pe platformele exterioare, parc ri i spa ii verzi sînt colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe întreaga suprafa a parc rilor i drumurilor din zona studiat . Pe traseul conductei de canalizare ape pluviale se vor realiza camine de canalizare tip gaizer cu burduf si gratar , carosabile.

Re eua de ape pluviale nou proiectate se va conecta la colectorul J de pe strada Nicolae Labis si colectorul I. Înainte de racordare la colector J,si I , apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocrburi cu decantor încorporat i filtru caulescent i by-pass cu debitul de $Q= 100$ l/s. cu dimensiunile: camin by-passe cu diametru $D= 1,5m$, bazin cu diametru 2,60m cu rol de decantor namol cu $v= 7,8$ mc, bazin cu diametru 2,6m cu filtru cualescent si camin cu diametru 1,5 m. ,conducta by pass DN1500m, intrarile si iesirile din camine au diametru D_n600mm si 400mm,

Deseurile menajere: sunt colectate in containere ecologice si sunt preluate de firme de specialitate cu care se va incheia contracte intre parti.

Gaze naturale: retele de gaz natural existente se vor extinde pe strazile propuse in PUZ, asigurand ulterior posibilitatea racordatii constructiilor la gaz metan in vederea realizarii agentului termic individual.

Energie electrica: Conform studiului de solutie de alimentare cu energie electrica se va stabili solutia de alimentare cu energie electrica a zonei studiate, in faza ulterioara de avizare.

Telecomunicatii: In zona se propune realizarea de retele de telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului. Intreaga zona va fi racordata la sistemul de canalizare al orasului, va dispune de platforme de colectare controlata a deseurilor, de spatii verzi amenajate peisager, de cai de circulatii cu infrastructura caracteristica mediului urban.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si terenuri proprietate publica.

In vederea realizarii cailor de circulatie publice este necesara trecerea unei suprafete de teren proprietate privata in domeniul public , trecere ce se va realiza conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- **Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG municipiul Brasov in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici si trama stradala principala.**
- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.
- Este prioritara interventia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena