

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal:„DEZVOLTARE ZONA DE SERVICII, COMERT,  
DEPOZITARE SI MICSORARE ZONA PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE ”

Adresa: **MUN.BRASOV, STR.PLUGARILOR, FN, JUD. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **RUJA DORIN SI ALTII**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**

Proiect nr. **92/2022**

#### **1.2. OBIECTUL PUZ**

- stabilirea de reglementari specifice zonei de prestari servicii, comert, depozitare
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare aterului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD
- echiparea edilitara

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Conform PUG aprobat cu HCL nr.144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in data de 31.12.2025, terenul studiat se afla in intravilanul mun. Brasov, conform CF 176317,CF 175431, CF175432, CF 175433, CF 175434, CF175435 teren in suprafata totala de 34 932 mp, folosinta actuala – arabil.

#### **1.3.SURSE DOCUMENTARE**

##### **- LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR**

PUG aprobat cu HCL nr.144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in data de 31.12.2025

##### **- LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ**

Ridicare topografica vizata OCPI

Studiu geotehnic

Studiu de solutie alimetare cu energie electrica.

## **- PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI**

- In zona conform PUG -zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inatimi maxime de P+2 niveluri+mansarda sau P+2-3, partial V8 – subzona plantatiilor de protectie sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protectie sanitara a statiei de epurare

Initiatorul PUZ doreste DEZVOLTARE ZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI MICSORARE ZONA PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Conform PUG Brasov terenul studiat se afla in intravilan si este liber de constructii.  
In zona in vecinatate se afla statia de epurare a municipiului Brasov.

### **2.2. Incadrarea in zona**

Terenul reglementat se afla in intravilanul mun. Brasov conform CF 176317,CF 175431, CF175432, CF 175433, CF 175434, CF175435 teren in suprafata totala de 34 932 mp.

Terenul studiat cuprinde terenurile reglementate si suprafata strazilor adiacente existente la care se racordeaza zona studziata si care se modernizeaza conform prezentei documentatii de urbanism, suprafata studziata fiind de 40 526 mp.

Limitele zonei reglementate:

- In partea stanga(vest) terenul studiat se invecineaza str. Plugarilor
- In partea dreapta (est) terenul studiat se invecineaza cu DE drum exploatare
- In partea din fata (sud) terenul studiat se invecineaza cu terenuri private
- In partea din spate (nord) terenul studiat se invecineaza cu str. Caliman si DE -drum exploatare

### **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**

Circulatia auto si prietonala se realizeaza pe str. Plugarilor, str. Caliman si DE .

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat si reglementat este proprietatea privata persoane fizice fiind teren neconstruit cu acces la str. Plugarilor, str. Caliman si DE .

### **2.6. Echiparea edilitara**

In zona exista retea apa, retea electrica, retea telefonica, retea de gaz

### **2.7. Probleme de mediu**

Dezvoltarea obiectivului creeaza premise pentru protectia mediului cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la evacuarea apelor uzate menajere si pluviale, precum si colectarea si transportarea deseurilor la centrul zonal de depozitare

In interiorul proprietatii se vor prevedea spatii special amenajate pentru colectarea selectiva a deseurilor

Astfel se vor amplasa containere pentru colectare selectiva- deseuri nereciclabile, deseuri biodegradabile, hartie si carton, aticla alba/colorata, metal si plastic , respencand prevederile legale in vigoare.

Prin solutiile prezentate nu se influenteaza negativ regimul apelor de suprafata sau a celor subterane.

Terenul nu se afla in zone protejate conform CU nr 3435/23.12.2022

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

In conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism -art.37, publicul a fost informat si consultat cu privire la realizarea prezentului PUZ, fiind transmise raspunsurile la obiectiunile primite, procedura fiind incheiata.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1.Prevederi ale PUG**

Conform PUG Brasov terenul studiat si reglementat se afla in intravilanul municipiului Brasov

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Noile constructii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin aspectul arhitectural .Se va asigura 25 % zona verde in incinta lotului.

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

#### **CIRCULATII SI ACCESE:**

În prezent, accesul la zona studiată si reglementata se realizează din str. Plugarilor, str. Caliman si DE

Terenul studiat si reglementat este traversat de ocolitoare propusa conform PUG

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Plugarilor si str. Caliman.

Se propune realizarea tronsonului de ocolitoare ce leaga str. Plugarilor de Soseaua Feldioarei si modernizarea str. Caliman prin includerea in profilul acesteia a CF NR 175435. Terenul din CF nr. 176317 se va amenaja ca drum de acces cu profil de 10m ( 7m carosabil si trotuar de 1.50m stanga-dreapta).

Locurile de parcare se vor asigura in incinta la nivelul solului conform HG 525/1996.

Platformele de parcaj si caile de circulatie auto si pietonala din incinta se vor realiza cu infrastructura si suprastructura pentru trafic greu si se va asigura accesul autoutilitarelor in caz de incendiu.

### **3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Prin elaborarea P.U.Z. în zona studiată si reglementata se urmărește:

- realizarea utilitatilor necesare functionarii de prestari servicii, comert, depozitare
- realizarea cailor de acces auto si pietonale in incinta

#### **3.4.1 REGLEMETARI URBANISTICE**

Conform CU 3435/23.12.2022 zona studiata si reglementata se afla in intravilan

Pe loturile reglementate **se propune realizarea unei singure zone functionale**, respectiv **ZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE.**

Se vor prevedea spatii verzi min 25% in interiorul parcelei

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+2E ( H max cornisa 10,00 m fata de CTA), cota 541.64m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre conform aviza AACR nr. 3043/03.05.2023.

### 3.4.2 BILANT TERITORIAL

NR.C RT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT MP	EXISTEN T %	PROPUS MP	PROPUS %
1.	ZONA TEREN ARABIL	34932	86.18	0	0
2.	ZS - ZONA SERVICII, COMERT , DEPOZITARE POT MAX =50% REGIM DE INALTIME S+P+E CUT MAX =1.00 ZONA VERDE MIN 25%	0	0.00	16 445	40.59
3.	V8 - SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA CONF. PUG	0	0.00	10 473	25.84
4.	CIRCULATII	5 594	13.82	9 951	24.55
5.	ZONA PROTECTIE COLECTOARE CANALIZARE	0.00	0.00	3 657	9.02
4.	TOTAL ZONA STUDIATA	40526	100.00	40526	100.00

**Terenul studiat cuprinde zona reglementata ( CF 176317,CF 175431, CF175432, CF 175433, CF 175434, CF175435) in suprafata totala de 34 932 mp si suprafata tronsoanelor strazilor adiacente existente la care se racordeaza zona studiată ( str. Plugarilor, str. Caliman , drum de exploatare), suprafata totala studiată fiind de 40 526 mp. Prin reglementarile propuse strazile adiacente cuprinse in zona studiată se propun a se moderniza prin asigurarea profilelor in corelare cu PUG.**

### 3.4.3 INDICATORI URBANISTICI

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.

#### PROCENT DE OCUPARE AL TERNULUI (POT)

**POT EXISTENT = 0 %**

**POT MAXIM PROPUS = 50%**

#### COEFICIENT DE OCUPARE ALTERENULUI (CUT)

**CUT EXISTENT = 0,00**

**CUT MAXIM = 1**

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Cheltuielile pentru asigurarea utilitatilor necesare vor fi suportate de initiatorul si investitorii PUZ.



### 3.5.1. ALIMENTARE CU APA

Alimentare cu apa potabila se va realiza prin extinderea retelelor existente in zona conform aviz Compania Apa SA Brasov nr. 33/06.02.2024.

### 3.5.2 CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilele propuse se va face in aceasta retea de canalizare menajera, prin extinderea acesteia pana in dreptul terenului conform aviz Compania Apa SA Brasov nr. 33/06.02.2024.

Conform aviz SGA nr. 202/13.11.2023:

Apele pluviale provenite de la constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale colectate de pe zonele de drum din incinta se vor colecta print-o retea de canalizare pluviala la capatul careia se va monta un separator de hidrocarburi cu filtru de coalescenta.

Dupa filtrarea apelor pluviale acestea se vor deversa intr-un bazin de retentie din care apele se vor pompa pentru udarea spatiilor verzi din incinta.

### 3.5.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Constructiile propuse se vor racorda la reseaua electrica din zona, conform studiului de solutie electric avizat in C.T.A., la un post de transformare propus Ptz, conform aviz Distributie Energie electrica Romania nr. 7010231141544/09.11.2023.

### 3.5.4. INSTALATII DE INCALZIRE

Se propune incalzirea imobilelor cu centrale electrice sau pe gaz metan cu racordare la retelele existente sau prin extinderi de retele conform aviz Distrigaz Sud nr. 43930/319.520.236/01.02.2024.

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

S- au intocmit Studiu de impact asupra sanatatii populatiei nr. 1045/09.03.2023 si Raport de mediu in baza carora s-au emis Avizul DSP Brasov nr. 137/A/25.01.2023 si Avizul de mediu nr.04BV / 13.05.2024.

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului, impunandu-se norme specifice activitatilor nepoluante.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimentare cu apa si evacuare a apei menajere.

- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala in condensatie racordata la reseaua de gaz metan si cu alte surse neconventionale (ecologice)

- zgomot – functiune propusa nu genereaza zgomot

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea.

- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacueate de catre o societatea de salubritate a localitatii, distanta la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m fata de cladirile propuse si de cladirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectand preverele privind sanatatea populatiei.

### 3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Circulatia terenurilor

Terenul destinat modernizarii drumurilor care este proprietate privata va trece in domeniul public, dupa aprobarea prezentului PUZ.

#### 4. CONCLUZII

##### 4.1. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va avea ca rezultat promovarea zonei cu potential pentru prestarea serviciilor, comertului si spatiilor de depozitare, oferind posibilitatea de creare de locuri de munca.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale:

- Costurile pentru lucrari de construire, modernizare, extindere, mansardare si altele asemenea in incinta studiata, proprietate privata, va fi suportata de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile pentru bransamente la utilitati vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile de extindere a retelelor pana la terenul studiat vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile privind modernizarea, extinderea si intretinerea cailor de acces publice vor fi suportate de autoritatile publice locale.
- Costurile privind realizarea drumurilor de acces pe proprietati private ale persoanelor private vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.

Intocmit,  
Arh. Atzberger Magdalena

