

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **“PUZ- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MODIFICAREA TRAMEI STRADALE”,**

Adresa: **str. Morarului, fn, mun. Brasov, jud. Brasov**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **Magdalena Atzberger pentru Mircea Enache**

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

Pr. nr. **10/2021 /2023**

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:

- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studiata
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr. 2398/17.08.2023 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- Certificat de urbanism nr.3518/12.12.2025 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- extras CF nr. 154625, NR. CAD. 154625
PUG BRASOV , aprobat cu HCL nr. 144/2011
- Regulament aferent PUG BRASOV , aprobat cu HCL nr. 144/2011
- PUZ CIMITIRUL MUNICIPAL – STR. PLUGARILOR, aprobat cu HCL nr.677/2006

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Folosinta actuala este de teren arabil aflat in intravilanul localitatii conform PUG Brasov -M3 - subzona mixta situata in afara zonei protejate si V5 – subzona spatiilor verzi -culoare de protectie a infrastructurii tehnice si zona de locuinte si dotari complementare, conform PUZ Cimitirul Municipal – str. Plugrarilor terenul se afla in Z1 – zona de locuinte si dotari complementare cu trama stradala preluata din PUD-ul aprobat anterior . Fondul construit invecinat este alcatuit din locuinte individuale cu regim de inaltime P+M si P+E+M . Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare a terenului pentru locuinte se propune parcelarea terenului pentru realizarea unei zone pt locuinte si o zona dotari si zona unitati de invatamant si educatie.

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG Brasov la data prezentei terenul se afla partial in M3 - subzona mixta situata in afara zonei protejate si V5 – subzona spatiilor verzi -culoare de protectie a infrastructurii tehnice,

Conform PUZ Cimitirul Municipal – str. Plugarilor terenul se afla in Z1 – zona de locuinte si dotari complementare cu trama stradala preluata din PUD-ul aprobat anterior.

Zona de locuinte si dotari complementare

POT = 40 %

CUT = 1

regim de inaltime S+P+2E+M

Terenul initiator de PUZ este teren arabil, se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietate privata a familie Enache Mircea și Enache Ileana conform CF nr. 154625, NR. CAD. 154625 avand suprafata de 45 006 mp.

Vecinatati:

Limita zonei propuse a se reglementa conform certificat de urbanism emis de Primaria Mun. Brasov este :

- la nord-est - str. Morarului
- la nord-vest – teren arabil
- la sud – vest - loturi cu destinatia locuinte unifamiliale
- la sud- est – teren arabil – zona de protectie magistrala gaz metan.

Datorita solicitarii proprietarilor invecinati la nord-vest cu terenul studiat de a corecta traseul ocolitoare, in vederea obtinerii unui lot cu o configuratie regulata pe care sa se poata construi din lotul cu top.11182/1/2/1/1, zona de reglementare se propune a se extinde si cu terenul amplasat pe limita nord-vest si va cupride si terenurile identificate prin : CF nr. 161736, CF nr. 119252, CF nr. 134999, CF nr. 127707, CF nr. 172855, CF nr. 152712, CF nr. 134984, CF nr. 125608, CF nr. 174269, CF nr. 141017, CF nr. 148592, CF nr. 164262, CF nr. 127009, CF nr. 154677, CF nr. 174268, CF nr. 120837, CF nr. 146283, CF nr. 164194, CF nr. 109852, CF nr. 123081, CF nr. 174237, CF nr. 163349, CF nr. 162854, CF nr. 110181, CF nr. 157034, CF nr. 126926, CF nr. 173964, CF nr. 173963, CF nr. 172758, CF nr. 174238, CF nr. 125682, CF nr. 175273,

Astfel zona ce se propune a se reglementa este cuprinsa intre:

- str. Morarului,
- str. Plugarilor
- str. Candid Mustea
- parcela Arabil 1197/6.

Terenul reglementat va avea o suprafata totala de 151 511,00mp.

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.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica.

Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
 - 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
 - 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase
- Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.

Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la $H=2.00m$ si $B=1.00m$ conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este $P_{conv}=275$ kPa.

Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.

Adancimea de inghet este de 1.10m.

Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

2.4. Circulatia existenta

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Plugarilor si pe str. Morarului, terenul initiator PUZ avand front stradal cu o deschidere de 278,76m la str. Morarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona reglementata se afla executate locuinte unifamiliale in regim de inaltime P+E, P+E+M.

2.6. Echiparea edilitara

Retele apa-canal: -aviz Compania Apa Brasov nr.1871/29,08,2022– exista retea de apa PE De 110 mm pe strada Morarului.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Retele electrice: - solutia de alimentare cu energie electrica a zonei se va realiza conform studiului de solutie

TRANSGAZ: - In zona studiata exista conducta de transport gaze Dn 500 Ghimbav -SRM Brasov si diferite obiective conform aviz nr 70397/1836/07.08.2022 eliberat TRANSGAZ SA.

Gaz metan: In zona studiata exista retele de gaze naturale pe strada Morarului conform avizului eliberat de catre Distrigaz nr.14877/317.809.153./17.08.2022.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism 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 indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Brasov la data prezentei terenul se afla partial in M3 si partial in M3a – subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu functiunea dominanta de construire si zona de protectie infrastructura majora.

Conform PUZ Cimitirul Municipal – str. Plugarilor terenul se afla in Z1 – zona de locuinte si dotari complementare cu trama stradala preluata din PUD-ul aprobat anterior.

Zona de locuinte si dotari complementare

POT = 40 %

CUT = 1

regim de inaltime S+P+2E+M

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:

Se va realiza o noua trama stradala in incinta zonei studiate compusa din strazi cu dublu sens cu un profil transversal de carosabil 7,00m si pietonal (1,50m) si aliniament verde (1.00m) de cate 2.50m stanga-dreapta.

Se va pastra traseul semiinelarei prevazute in PUZ ul anterior cu racordarea la traseul prevazut catre str. Lanii si catre str. Plugarilor.

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

Terenul care a generat documentatia de urbanism este teren arabil, proprietate privata a familiei Enache Mircea si Enache Ileana conform CF nr. 154625, cad 154625, si are suprafata de 45,006 mp. Terenul reglementat face parte din intravilanul Municipiului Brasov , are o suprafata de 151 511,00mp si este partial in proprietatea persoanelor fizice si partial a Municipiului Brasov si Statul Roman.

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 dupa cum urmeaza:

Din punct de vedere functional se propune urmatoarea zonificare:

1. ZL1 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE

ptr. Loturi mai mari de 500mp

POT MAXIM PROPOS = 35%

CUT MAXIM = 1,20

Regimul de inaltime maxim S+P+E+M

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

ptr. Loturi mai mici de 500mp

POT MAXIM PROPOS = 40%

CUT MAXIM = 1,20

Regimul de inaltime maxim S+P+E+M

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 30%

2. ZD - ZONA DOTARI COMPLEMENTARE (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA)

POT MAXIM PROPOS = 40%

CUT MAXIM = 1

Regimul de inaltime maxim S+P+E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

3. ZD1 - ZONA UNITATI DE INVATAMANT SI EDUCATIE

POT MAXIM PROPOS = 20%

CUT MAXIM = 0,6

Regimul de inaltime maxim S+P+2E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

4. ZV - ZONA VERDE (TIP PARC, LOC DE JOACA)

POT MAXIM PROPUȘ = 5%

CUT MAXIM = 0,5

Regimul de înălțime maxim parter

ZONA VERDE AMENAJATA ÎN ÎNCINTA MINIM 90%

-regimul de aliniere a terenului față de drumurile publice -5 m de la limita de proprietate

-fața de limitele laterale – codul civil

-fața de limita posterioară – codul civil

5. ZV5 - ZONA SPATIILOR VERZI- CULOARE DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

POT MAXIM PROPUȘ = nu este cazul

CUT MAXIM = nu este cazul

Regimul de înălțime maxim -nu este cazul

ZONA VERDE AMENAJATA ÎN ÎNCINTA MINIM- nu este cazul

zona ZV5 reprezintă culoarul de protecție al rețelelor din zona care nu se va dezmembra, dar care va impune restricții de construire pe fiecare parcelă afectată.

Bilant Teritorial

Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	TEREN NECONSTRUIT INTRAVILAN	99 299,00	65,54	0,00	0,00
2	ZL1-Zona locuinte unifamiliale POT max.=35%,CUT max=1,2 Rhmax=S+P+E+M Smin. Spatii verzi =50%	13 917,00	9,18	66 056,00	43,60
3	ZD- Zona dotari complementare (comert, servicii, alimentatie publica POT max.=40%,CUT max=1,8 Rhmax=S+P+2E+M Smin. Spatii verzi =50%	0,00	0,00	7 192,00	4,75
4	ZD1- Zona unitati de invatamant si educatie POT max.=20%,CUT max=0,6 Rhmax=S+P+2E Smin. Spatii verzi =50%	0,00	0,00	8 132,00	5,36
5	ZV- Zona verde (tip parc, loc de joaca) POT max.,CUT max,Rhmax= nu este cazul Smin. Spatii verzi =90%	0,00	0,00	7 028,00	4,64
6	ZV5- Zona spatiilor verzi -culoare de protectie a infrastructurii tehnice POT max.,CUT max,Rhmax= nu este cazul Smin. Spatii verzi = nu este cazul	34 988,00	23,09	34 988,00	23,09
7	Circulatii auto si pietonale	3 307,00	2,19	28 115,00	18,56
8	TOTAL ZONA STUDIAT	151 511,00	100,00	151 511,00	100,00

Conform **Ordonantei pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 27 august 2008**, în calcularea **CUT**-ului nu se iau în calcul suprafețele construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80m, suprafața subsolurilor cu destinația strictă 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

Alimentare cu apa

Conform aviz Compania Apa Brasov nr.1871/29.08.2022– exista retea de apa PE De 110 mm pe strada Morarului.

Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existenta , printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta desitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu cu apometre.

Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.

In zona se vor realiza retele de canalizare pluviala urmand ca acestea sa se racordeze prin extindere la canalizarea pluviala existenta din str. Plugarilor.

Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform studiului de solutie avizat CTE

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

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 – funcțiunea propusă nu afectează aerul nefiind generatoare de noxe, încălzirea fiind realizată cu o centrală în condensatie racordată la rețeaua de gaz metan și cu alte surse neconvenționale (ecologice)

- zgomot – funcțiunea propusă nu generează zgomot

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

- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv și evacuate de către o societate de salubritate a localității, distanță la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m față de clădirile propuse și de clădirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectând prevederile privind sănătatea populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona există terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și terenuri proprietate publică a mun. Brașov

Terenul afectat de drumurile propuse se va dezmembra pentru trecerea în domeniul public.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- Documentația PUZ se înscrie în prevederile PUG Brașov în vigoare respectând funcționalitatea și indicii urbanistici.
- Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, lucrări de circulație terenurilor în vederea realizării căilor de circulație, realizarea căilor de circulație.
- Este prioritară intervenția asupra infrastructurii zonei, pentru a permite în mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitându-se autorizarea directă în zonă.
- **Se va respecta zona de interdicție de construire**
 - **ZONA DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ LEA** până la devierea sau îngroparea acesteia, urman ca zona să fie stabilită de către administratorul rețelei.
 - **ZONA DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CONDUCTEI DE TRANSPORT GAZE Dn 500 GHIMBAV – SRM BRAȘOV**
- Se va respecta zona de aliniament verde cu regim de înălțime mediu și înalt la loturile care au limita posterioară către semiinelara.

5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala proprietarilor
- lucrări de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinația drum de acces public - pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea strazilor publice la nivel de infrastructură – pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea rețelei de canalizare pluvială aferentă căilor de circulații la nivel de conducte, rigole și cămine până la extinderea rețelei municipale - pe cheltuiala proprietarilor.
- Întreținerea drumurilor de acces publice existente și propuse pe cheltuiala autorității publice locale.



Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena